



www.hausundgrund-nuernberg.de

Februar 2021 | 130. Jahrgang | B 3561

Haus & Grund

Hausbesitzer Magazin – Informationen für Eigentümer



THEMA DES MONATS

- Technik & Energie

POLITIK

- Bauland-mobilisierung

STEUER

- Schwarzarbeit: Ohne Rechnung? Bittere Konsequenzen!

Online-Veranstaltung

- Machen Sie Ihr Haus fit für die Zukunft!

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

Undichte Fenster?
Dichtungen fräst ein:

Glaserei



Ein Meisterbetrieb der Glaserinnung

Renovierungsfenster
ohne Schmutz- und Brecharbeiten

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

www.ruehlglas.de

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

Walter Bedachungen

MEISTERBETRIEB



Ihr Partner auf dem Dach

Dachumdeckungen - Dachreparaturen - Flachdachsanieierung

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

Schöwitz
GmbH & Co. KG

Malerbetrieb

Gerüstbau & Verleih

Fassaden u. Altbaurenovierungen

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

Quast
GmbH



Wir sind Ihr Partner!

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

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
Immobilien Brewer

Partner der **NIB**

*Handwerk liegt uns
im Blut.*

Seit 1924.



SCHMITT
PETER + ERICH

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

**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

INHALT

Thema des Monats

14 Technik & Energie

Wirtschaft & Politik

6 Einfacher und schneller Bauen –
Novelle der Bayerischen Bauordnung

Steuer

10 Jahressteuergesetz: Die Homeoffice-Pauschale ist da

Buchtipp

21 Die Zweitwohnungsteuer

Mietrecht

22 Belegeinsicht: Vermieter
muss grundsätzlich
Originale vorlegen

WEG

25 Zustimmung
zur Ver-
mietung
auch ohne
Mietvertrag

Service für Mitglieder

28/29 Beratungen für
Mitglieder

32/33 Anschriften
und Öffnungszeiten
der Vereine

Titelbild:

Draußen kräftig kalt und schön, innen mollig warm. Vor dieser Idylle bereitet die Politik in Trippelschritten die Energiewende bei Immobilien vor. Einerseits macht die neue CO₂-Steuer fossile Heizungen teurer, andererseits entfällt die EEG-Umlage für selbst erzeugten und verbrauchten Strom.

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

Baulandmobilisierung:

Kommunale Planungspflicht stärken, Verbandsklagerecht einführen



Einfacher und schneller
Bauen – Novelle der
Bayerischen Bauordnung

6

Thema des Monats:
Energie & Technik



10

31



Baugrund prüfen

**Hausbau steht und fällt
mit dem Baugrund**

BAULANDMOBILISIERUNG

Kommunale Planungspflicht stärken, Verbandsklagerecht einführen

Die Baulandpolitik unserer Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Eine erfolgreiche Bodenpolitik stellt Bauland für jedermann und rechtzeitig zur Verfügung. Nur mit ausreichend Bauland kann letztlich die hohe Nachfrage nach Wohnraum beantwortet und die Preisentwicklung gedämpft werden. Die Verantwortung für eine vorausschauende Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden.

Haus & Grund Deutschland hat daher zur Mobilisierung von Bauland die Bundesregierung aufgefordert, planungsunwillige Kommunen zur Baulandschaffung zu verpflichten, ein Verbandsklagerecht zur Durchsetzung der kommunalen Planungspflicht einzuführen und konkrete Bedingungen für eine kommunale Bauland-Planungspflicht im Baugesetzbuch zu schaffen.

Kommunen müssen ihrer Planungspflicht für mehr Bauland nachkommen

Die Baulandplanung ist eine öffentliche Aufgabe; Kommunen haben dafür die Planungshoheit auf ihrem jeweiligen Gemeindegebiet. Es fehlt im Planungsrecht jedoch ein Anreiz zur Planung von Wohngebieten. Und neues Bauland stößt regelmäßig auf politischen Widerstand, der für kommunale Entscheidungsträger eine

erhebliche Hürde darstellt, auch im überörtlichen Interesse zu handeln. Darüber hinaus scheuen Kommunen die Folgekosten von Wohngebieten durch die benötigte Infrastruktur.

Haus & Grund Deutschland fordert vor diesem Hintergrund, Kommunen zur Baulandbereitstellung zu verpflichten, wenn der Planunwille die Grenzen des Vertretbaren überschreitet. Die Kommunen tragen eine unmittelbare Verantwortung für die Preisentwicklung in den angespannten Wohnungsmärkten. Statt Angebotserweiterung betreiben die Kommunen vielerorts eine Mangelverwaltung durch überbordende Einschränkungen des Wohnungsmarktes. Damit erschweren sie sogar noch die Bereitstellung von Wohnraum.

Verbandsklage zur Durchsetzung von kommunalen Planungspflichten

Die heutige Planungspflicht ist ein stumpfes Schwert. Die Umsetzung von Baulandplanung kann nicht eingeklagt werden. Auch die Durchsetzung über die Kommunalaufsicht ist nicht gesichert, da auch dort politische Entscheidungsträger die Aufsicht führen. In der entscheidenden Frage der Durchsetzbarkeit der Planungspflicht gibt es eine Gesetzeslücke. Daher setzt sich der Zentralverband von Haus & Grund beim Bund für die Schaffung eines Verbandsklagerechts ein, um die Baulandplanungspflicht durchsetzen zu können.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt liegt im Interesse der Allgemeinheit. Mit der Verbandsklage können die Rechte der Allgemeinheit geltend gemacht werden. Sowohl örtliche Eigentümervereine als

auch Mietervereine haben ein Interesse an einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Haus & Grund-Vereine haben ein berechtigtes Interesse daran, die Nachteile der Mangelverwaltung – zum Beispiel in Form von Preiseingriffen und Nutzungseinschränkungen – durch einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt abzuwenden.

Konkrete Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungs-pflicht

Die bestehende Planungspflicht ist zu vage gefasst, um ein wirksames Instrument zu sein. Es fehlen konkrete Voraussetzungen, die für unsere Städte und Gemeinden eine Planungspflicht begründen. Haus & Grund Deutschland fordert eine Konkretisierung der Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungspflicht im Baugesetzbuch. Wenn festgestellt wird, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer Kommune oder einem Teil der Kommune zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, müssen unsere Städte und Gemeinden auch mit der Mobilisierung von Bauland reagieren – und nicht nur mit den Instrumenten der Mangelverwaltung.

Matthias zu Eicken

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

KOMMENTAR

Vernünftiges Miteinander

In einem zweitägigen Schnellverfahren hat der Deutsche Bundestag ein Gesetz beschlossen, das nach Auffassung der Großen Koalition nicht gebraucht wird. Denn der Inhalt des Gesetzes sei ohnehin geltendes Recht, so auch die Bundesjustizministerin Christine Lambrecht.

Mit dem Gesetz zur Neuregelung von § 313 BGB wird klargestellt, dass die pandemiebedingte Schließung von Läden ein Umstand ist, weshalb Mieter und Vermieter miteinander reden müssen. Das Ergebnis dieser Gespräche wird nicht vorgegeben.

Schon lange war ich mit der Bundesjustizministerin nicht mehr einer Meinung, in diesem Fall bin ich es. Dieses Gesetz ist gleich doppelt unnötig. Zum einen, weil es die Rechtslage nur erklärt. Und zum anderen, weil vernünftige Vermieter ohnehin gesprächsbereit gegenüber ihren Mietern sind.

Dass dieses Gesetz vermeintlich doch notwendig war, lag an den großen Unternehmen, deren Rechtsabteilungen auf Vermieter- und Mieterseite nicht gesprächsbereit sind. Mit ihrem Verhalten prägen diese wenigen das Bild der Vermieter. Daher ist es Zeit, zwischen unternehmerischen und privaten Vermietern zu unterscheiden. Wer vernünftig mit seinen Mietern umgeht, muss auch vom Gesetzgeber vernünftig behandelt werden!

Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

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

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 | www.schaller-immobilien.de



Einfacher und schneller Bauen – Novelle der Bayerischen Bauordnung

Mit dem Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus wird in Zukunft das Bauen für und in Bayern leichter, schneller, flächensparender und kostengünstiger gemacht. Insbesondere können Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus durch eine sog. Genehmigungsfiktion schneller genehmigt werden. Danach wird der Bauantrag automatisch als genehmigt gelten, wenn sich die Baugenehmigungsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten nach Einreichen des Antrags meldet. Eine wichtige Erleichterung ist im Zusammenhang mit den geltenden Abstandsflächen geregelt. Das Gesetz sieht vor, die Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H abzusenken. Dies wird allerdings nicht für Gemeinden ab 250.000 Einwohner, mithin München, Nürnberg und Augsburg, gelten. Für den Dachausbau wird künftig keine Genehmigung mehr nötig sein und die Pflicht zum Einbau eines Aufzuges wegfallen, wenn der Aufwand dafür unverhältnismäßig groß wäre. Darüber hinaus sieht die neue BayBO vor, dass die Kommunen die Stellplatzpflicht flexibler regeln können, weil sie z.B. alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen können.

Haus & Grund Bayern hat bereits zu dem Gesetzesentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus Stellung genommen und begrüßt viele der geplanten Anpassungen und Erleichterungen. An einigen Stellen gehen dem Landesverband die geplanten Erleichterungen jedoch nicht weit genug und fordert noch weitere Anpassungen. Insbesondere stößt der Ausschluss der Gemeinden ab 250.000 Einwohnern im Zusammenhang mit der Herabsetzung der Abstandsflächen auf Unverständnis.

Unberücksichtigt blieben die Forderungen von Haus & Grund Bayern, sowohl Art. 46 BayBO im Hinblick auf die Mindeststandards von Wohnungen als auch die Notwendigkeit der allgemeinen Gebäudeanforderungen (Art. 9 ff BayBO) sowie die Anforderungen der Barrierefreiheit (Art. 48 BayBO) zu überprüfen bzw. zu reformieren. Im Hinblick auf den geltenden Mindeststandard von Wohnungen (Art. 46 BayBO) hat der Bericht der Baukostensenkungskommission aus dem Jahr 2015 gezeigt, dass sich beispielsweise in München Wohnungen mit niedrigerer Ausstattung großer Beliebtheit erfreuen, weshalb Haus & Grund Bayern in seiner Stellungnahme zu einer Überprüfung der Vorschrift aufgerufen hatte. Darüber

hinaus regte der Landesverband im Zusammenhang mit den in Art. 9 ff. BayBO geregelten allgemeinen Anforderungen an Gebäude an, diese auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen, da die verfolgten Ziele im Rahmen des Schall-, Wärme- und Brandschutzes auch durch geringere Mindeststandards erreicht werden können. Derzeit stellen besonders die Schall-, Wärme- und Brandschutzvorschriften durch immer weiter steigende Vorgaben enorme Kostenpositionen beim Neubau von Gebäuden dar. Schließlich hatte Haus & Grund Bayern auch eine Anpassung bezüglich der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Gebäuden gefordert. Barrierefreiheit ist zwar gerade in der heutigen Zeit, in der die Lebenserwartung der Menschen stetig steigt, wichtig. Allerdings werden Bauherren durch die hohen Anforderungen in Art. 48 BayBO regelmäßig vor kostenintensive Probleme gestellt, da durch die notwendigen Maßnahmen die Baukosten steigen. Vor diesem Hintergrund legte der Landesverband nahe, die hohen Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude und auch einfachere Konzepte oder Bündelungen von Maßnahmen zu überdenken.

Haus & Grund Bayern

SICKEREFFEKT DURCH NEUBAU

Guter Wohnungsbau, schlechter Wohnungsbau

In der Debatte um den Neubau von Wohnungen stehen sich immer wieder zwei Positionen unversöhnlich gegenüber: Die Verfechter des Sozialwohnungsbaus verdammen den frei finanzierten Wohnungsbau als Luxus, der nicht die Frage nach bezahlbarem Wohnraum löse. Die Gegenposition nimmt für sich in Anspruch, dass durch den Wohnungsbau im hochwertigen Segment auch in preisgünstigen Segmenten Wohnungen bezugsfrei werden würden. Dies nennt man Sickereffekt.

Eine umfassende empirische Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Wirkung von Umzugsketten innerhalb lokaler Wohnungsmärkte weist nun die damit verbundenen Sickereffekte nach.

Studie untersucht tatsächliche Umzugsketten

Für die Studie wurden Umzugsbewegungen in den Städten Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg analysiert und zu Umzugsketten verknüpft, Inserate auf Internetplattformen ausgewertet, Haushalte zu Umzugsmotiven und Wohnkosten sowie Wohnungsunternehmen und private Eigentümer zu ihren Vermietungsstrategien befragt. Aus diesem Datenbestand konnten die Forscher Modelle der Versorgungsketten und der tatsächlichen Verläufe der Umzugsketten entwickeln.

Eine Neubauwohnung macht bis zu 1,5 Altbauwohnungen frei

Durch den Neubau von einer Wohneinheit werden je nach untersuchter Stadt circa 0,7 bis 1,5 weitere Wohneinheiten im Bestand freigezogen – dies ist das zentrale Ergebnis der durchgeführten Analysen zur Versorgungswirkung durch Umzugsketten. Dabei ist die Länge der Umzugsketten je nach Stadt sehr unterschiedlich. In engen Verflechtungsräumen, wie beispielsweise in der Metropolregion Nürnberg mit den unmittelbaren Nachbarn Fürth, Erlangen und Schwabach, reißen diese Ketten bald ab, da Umzüge schnell über das eigentliche Stadtgebiet hinausgehen.

Auch der Gebäudetyp ist ein wichtiger Einflussfaktor auf die Versorgungswirkung. Beim Neubau von Eigentumsobjekten treten größere Versorgungseffekte auf als beim Neubau von Mietobjekten. Überdurchschnittliche Versorgungseffekte sind beim Neubau von Genossen-

schaftswohnungen, Baugruppen-Projekten, aber auch beim Einfamilienhausbau zu beobachten, so die Studienmacher.

Angespannter Wohnungsmarkt senkt Versorgungswirkung

Die Forscher betonen zudem, dass die Intensität und Reichweite der Umzugsverflechtungen stark von der Wohnungsmarktsituation abhängen. In einem relativ entspannten Wohnungsmarkt würden die vom Wohnungsneubau ausgehenden Umzugsverflechtungen sehr viel mehr zu einer ausgeglichenen Wohnungsversorgung beitragen. Die Forscher resümieren: Je länger sich Engpässe im Wohnungsmarkt aufbauen und verschärfen, umso schlechter lässt sich der Mangel an günstigem Wohnraum mit hochpreisigem Wohnungsneubau bekämpfen. Und je früher eine Angebotsausweitung mittels Neubaus zustande kommt, umso mehr kann diese im oberen Segment erfolgen. Hauptgrund dafür ist, dass in angespannten Wohnungsmärkten auch in niedrigpreisigen Segmenten bei Neuvermietung höhere Mieten gefordert werden.

Fazit von Matthias zu Eicken, wohnungspolitischer Referent:

Die Studienergebnisse machen deutlich, wie wichtig eine vorausschauende Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene ist. Denn die Zyklen am Wohnungsmarkt lassen sich zwar nicht vollständig eliminieren, aber ganz sicher glätten. Mit der Forderung von Haus & Grund Deutschland nach einer Bauland-Planungspflicht sollen Kommunen künftig schneller zum Handeln bewegt werden.

„Vom Sickereffekt spricht man, wenn durch die Schaffung und den Neubezug von hochwertigem Wohnungsbau sozusagen der alte Wohnraum frei wird und nachfolgende Umzugsketten ausgelöst werden.“

ROSA



HEIZÖL · HOLZPELLETS KRAFTSTOFFE · SCHMIERSTOFFE



Leere Tanks gehören der Vergangenheit an:
Mit OilFox, dem smarten Füllstandsmesser,
haben Sie Ihren Heizölstand immer im Blick.

Tel.: 0911 960250

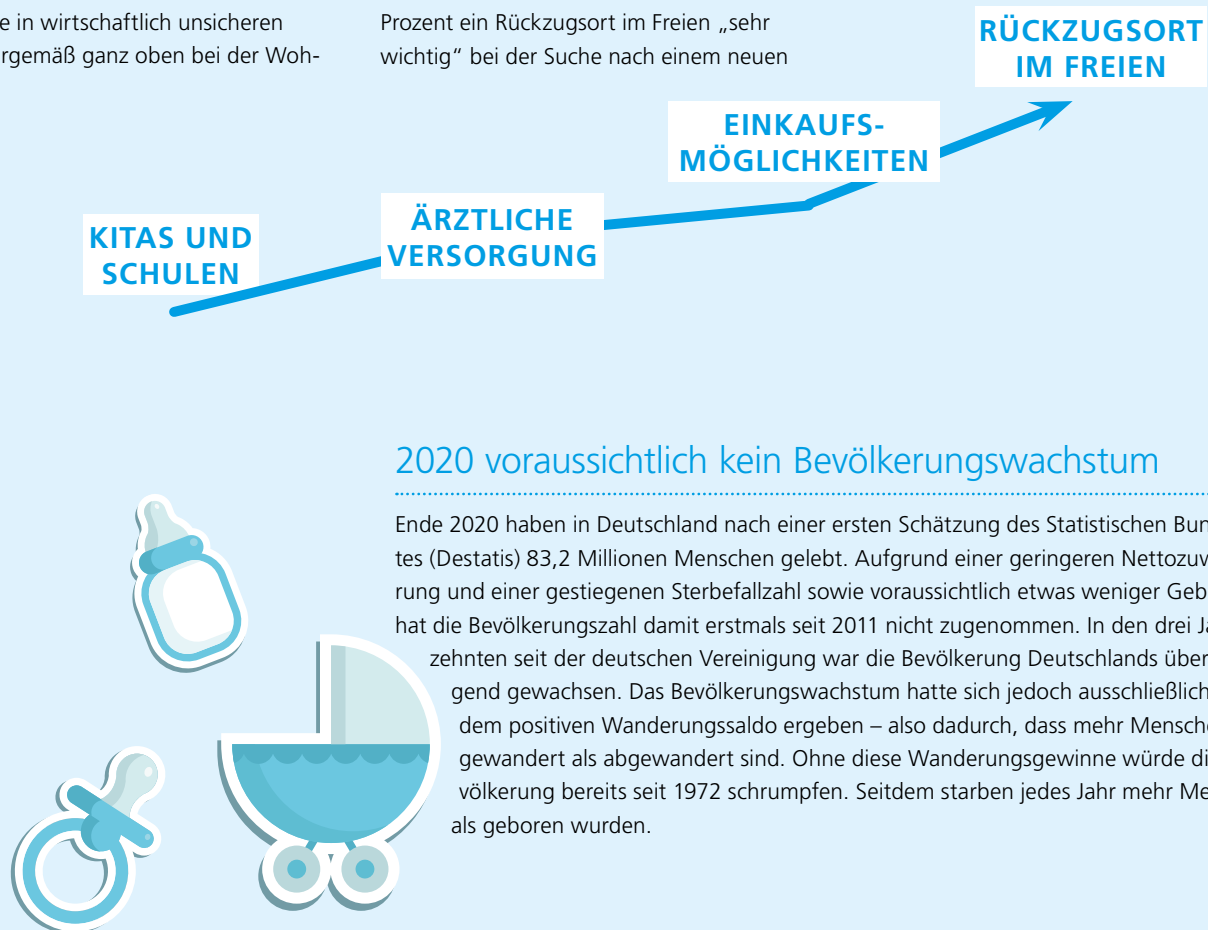
www.rosa-mineraloele.de

Studie: In Corona-Krise Garten und schnelles Internet gefragt

Ein Garten oder zumindest Balkon sowie eine schnelle Internetleitung haben sich in der Corona-Krise zu entscheidenden Kriterien bei der Immobiliensuche entwickelt. Zwar steht die Finanzierbarkeit des Miet- oder Kaufobjekts gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten naturgemäß ganz oben bei der Wohn-

nungssuche. Sie ist für 59 Prozent „sehr wichtig“. Doch haben bestimmte Ausstattungsmerkmale deutlich an Bedeutung gewonnen, stellt eine Studie des Immobilienportals DeinNeuesZuhause.de fest. So ist für 56 Prozent ein Rückzugsort im Freien „sehr wichtig“ bei der Suche nach einem neuen

Zuhause. Knapp dahinter liegt der Wunsch nach einer guten Infrastruktur aus Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie Kitas und Schulen.



2020 voraussichtlich kein Bevölkerungswachstum

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl sowie voraussichtlich etwas weniger Geburten hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen. Seitdem starben jedes Jahr mehr Menschen als geboren wurden.

KfW-Studie: Zustimmung zur Mobilitätswende

Das Ziel der Klimaneutralität erfordert auch im Verkehrssektor ein Umdenken. Neben der Elektrifizierung des Verkehrs kann die Vermeidung und Verlagerung von Fahrten zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Der Weg zu einem Nachhaltigen Verkehr ist ebenso notwendig wie schwierig zu gestalten. Eine Sonderauswertung des KfW-Energiewendebarmometer zeigt das hierbei entstehende Spannungsfeld: Während sich eine deutliche Mehrheit der deutschen Haushalte (66,4 %) allgemein für eine stärkere Ausrichtung auf Verkehrsvermeidung ausspricht, finden konkrete Instrumente wie eine City-Maut oder höhere Parkgebühren deutlich weniger Zustimmung. Nur 22,9 % (City Maut) bzw. 26,4 % (Parkgebühren) der deutschen Haushalte würden die Einführung dieser beiden Instrumente befürworten. Allerdings zeigt sich in den Ergebnissen auch, dass die Zustimmung zu konkreten Maßnahmen mit der empfundenen Belastung durch den Verkehr spürbar ansteigt.

allgemein für eine stärkere Ausrichtung auf Verkehrsvermeidung ausspricht, finden konkrete Instrumente wie eine City-Maut oder höhere Parkgebühren deutlich weniger Zustimmung. Nur 22,9 % (City Maut) bzw. 26,4 % (Parkgebühren) der deutschen Haushalte würden die Einführung dieser beiden Instrumente befürworten. Allerdings zeigt sich in den Ergebnissen auch, dass die Zustimmung zu konkreten Maßnahmen mit der empfundenen Belastung durch den Verkehr spürbar ansteigt.



Machen Sie Ihr Haus fit für die Zukunft!

Online-Veranstaltungs-Reihe



Bildquelle: Fotolia / Gerhard Seybert

Termin der nächsten Online-Veranstaltung

Do. 18.02.2021 um 17:00 – 18:00 Uhr

Messen, Auswerten und Einsparen statt nur Bezahlen

– Wie Sie mit Sensorik und Energie-Management bares Geld sparen können

Thomas Müller, E1 Energiemanagement GmbH

Andreas Will, Baeren.io GmbH

Zugang: <https://global.gotomeeting.com/join/130344845>

Sie können sich auch über ein Telefon einwählen.

Tel: 0892 0194 301 Zugangscod: 130-344-845

Einfache Bedienung, ohne vorherige Anmeldung. Sie brauchen keine Kamera.

Sie können auch einfach per Telefon sich die Veranstaltung anhören.

Um online teilzunehmen, installieren Sie am besten vor der Veranstaltung die App „GoToMeeting“: <https://global.gotomeeting.com/install/694205749>

Informationen zur Veranstaltung

Veranstalter

Kostenlos wertvolle Informationen erhalten.
Einfache Bedienung, ohne vorherige Anmeldung.

Online-Zugang über www.energieregion.de/wohnen

ENERGIEregion Nürnberg e.V.

Ines Eichmüller

Telefon: 0911 25296-24

veranstaltung@energieregion.de

Kooperationspartner



Haus & Grund®
Nürnberg



Referat für Umwelt
und Gesundheit

Stiftung
Stadtökologie
Nürnberg

ZAUBERHAFTE FENSTER & TÜREN

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

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
Fragen Sie uns!

ENGELHARDT
Elektro · Sanitär · Heizung
...alle Energie für Ihr Zuhause

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

A1 Immobilien
aktiv & professionell

JAHRESSTEUERGESETZ: HOMEOFFICE

Die Homeoffice-Pauschale ist da

In der Pandemie hat das Homeoffice eine völlig neue Bedeutung erlangt. Darauf reagiert der Steuer-Gesetzgeber nun mit einem Pauschalbetrag von fünf Euro pro Homeoffice-Tag.

Häufig scheitert die Geltendmachung eines häuslichen Arbeitszimmers daran, dass im privaten Wohnbereich kein abgegrenzter Büroraum zur Verfügung steht. Wer nur den heimischen Küchentisch nutzt, geht insoweit bei den Werbungskosten leer aus.

Neue Regelung im Detail

Ein Pauschalbetrag von fünf Euro pro Tag Homeoffice, maximal aber 600 Euro im Jahr, können nun für 2020 und 2021 geltend gemacht werden. Auswirken kann sich dies aber nur, wenn die Werbungskosten insgesamt – also auch inklusive der Entfernungspauschale – den Pauschalbetrag von 1.000 Euro überschreiten.

Mit dieser Regelung wird ein weiteres corona-bedingtes Steuerproblem angegangen: Für Tage, an denen im Homeoffice gearbeitet wurde, kann keine Pendlerpauschale geltend gemacht werden. Durch die Coronakrise würden dann viele Arbeitnehmer doppelt bestraft: Sie hätten steuerlich nicht berücksichtigungsfähige Mehrkosten durch das Arbeiten zu Hause und durch den Wegfall der Pendlerpauschale mit Steuernachzahlungen zu rechnen.

Rechenbeispiel

Ein Vergleich zeigt: Wer bisher mit 220 Arbeitstagen pro Jahr und einem durchschnittlichen Arbeitsweg von 17 Kilometern die Pendlerpauschale von 30 Cent pro Kilometer ansetzte, kam auf 1.122 Euro Werbungskosten für den Arbeitsweg. Weil die maximal berück-

sichtigungsfähige Anzahl der Homeoffice-Tage bei 120 liegt und sich daraus maximal 600 Euro berücksichtigungsfähige Werbungskosten ergeben, steht der Arbeitnehmer mit der Homeoffice-Pauschale um 522 Euro schlechter da. Das Bundesfinanzministerium hatte sich bei dem Gesetzentwurf für die Höhe der neuen Homeoffice-Pauschale an einer Pendlerstrecke von etwa 15 Kilometern orientiert, die der Lebenswirklichkeit vieler Arbeitnehmer gar nicht entspricht.

Ob die Homeoffice-Pauschale von fünf Euro steuerlich günstiger als die Entfernungspauschale ist, hängt von der Länge des Arbeitsweges ab: Arbeitnehmer mit langem Arbeitsweg sind bei diesem Vergleich benachteiligt, denn die Homeoffice-Pauschale von fünf Euro kann den für diese Tage wegfallenden Pendlerpauschbetrag nicht vollständig ersetzen. Andererseits entstehen im Homeoffice auch keine Fahrtkosten.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:

Die Regelung ist ein erster Schritt in eine richtige Richtung. Die zwei Jahre, für die die neue Regelung gilt, sollten genutzt werden, um eine dauerhafte gerechtere Regelung für die Berücksichtigung der Kosten des häuslichen Arbeitszimmers zu finden. Denn es kann nicht sein, dass der Steuergesetzgeber diejenigen bestraft, die mangels gesondertem Arbeitszimmer den heimischen Küchentisch zum Büro machen müssen.

— Anzeige —

www.schimmelsachverstand.com

JAHRESSTEUERGESETZ: VERBILLIGTE MIETE

Werbungskostenabzug wird verbessert

Bislang mussten Vermieter, die zu weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete Wohnraum anbieten, automatisch damit rechnen, dass sie ihre Werbungskosten nicht voll geltend machen können. Diese Grenze für eine Beschränkung abzugsfähiger Werbungskosten wird jetzt von 66 auf 50 Prozent der ortsüblichen Miete abgesenkt.

Allerdings wird, wenn die tatsächlich geforderte Miete zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Totalüberschussprognoseprüfung als Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht verlangt werden. Kommt diese Prognose, die auf die kommenden 30 Jahre aufzustellen ist, zu einem negativen Ergebnis, findet auch in den Fällen, in denen die geforderte Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Kürzung der abzugsfähigen Werbungskosten statt.

Fazit: Die neue Regelung ist nur ein erster Schritt. Die Forderung von Haus & Grund Deutschland bleibt, eine Beschränkung der abziehbaren Werbungskosten bei verbilligter Vermietung nur auf Mietverhältnisse

mit nahen Angehörigen anzuwenden. Dem wurde bisher nicht entsprochen, sondern stattdessen auch bei günstigen Mietverhältnissen mit fremden Dritten der Generalverdacht der Steuergestaltung aufrechterhalten. Die Totalüberschussprog-

nose bringt neuen bürokratischen Aufwand und ist streitanfällig. Will der Vermieter dies vermeiden, muss er die Miete erhöhen.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



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

JAHRESSTEUERGESETZ: RECHTSWIDRIGE BESCHEINIGUNGEN

Erhöhte Abschreibung in Sanierungsgebieten

Erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten nach § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde das Vorliegen der Voraussetzung der Steuerbegünstigung nachgewiesen wird. Rechtswidrige Bescheinigungen werden nicht mehr anerkannt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte wiederholt entschieden, dass eine solche Bescheinigung unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit vom Finanzamt anerkannt werden muss. Das galt bisher auch, wenn offensichtlich war, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen nicht vorliegen. Deshalb wird nun geregelt, dass eine offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung

keine Bindungswirkung entfaltet. Dies kann zum Beispiel dann zum Tragen kommen, wenn bereits vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen die maßgebliche Sanierungssatzung aufgehoben wurde und dennoch Bescheinigungen nach § 7h EStG ausgestellt wurden, die die Lage der betroffenen Objekte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auswiesen. Gleiches gilt für erhöhte Absetzungen bei

Baudenkmälern nach § 7i EStG. Die Regelung ist erstmals anzuwenden auf Bescheinigungen der zuständigen Gemeindebehörde, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt werden.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

SCHWARZARBEIT

Ohne Rechnung? Bittere Konsequenzen!

Führen Handwerker Arbeiten ohne Rechnung aus, handelt es sich um Schwarzarbeit. Das kann für Bauherren fatale Folgen haben.

Durch Schwarzarbeit entsteht jedes Jahr ein enormer volkswirtschaftlicher Schaden. Unternehmen und Betriebe, die ihre Umsätze ordnungsgemäß versteuern und für ihre Angestellten Sozialabgaben abführen, werden durch die Schwarzarbeit in ihrer Existenz bedroht, Arbeitsplätze werden gefährdet. Auch den ausführenden Handwerksbetrieben und den Auftraggebern drohen rechtliche Konsequenzen.

Zivilrechtliche Rechtsfolgen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist ein Vertrag, bei dem der Unternehmer seine Arbeit oder Teile seiner Arbeit ohne Rechnung ausführt, nichtig. Übrigens muss ein Vertrag nicht schriftlich abgeschlossen worden sein, auch mündliche Vereinbarungen sind Verträge. Außerdem kommt ein Vertrag zustande, wenn der Besteller ein Angebot eines Handwerksbetriebs ausführen lässt.

Ein zunächst ordnungsgemäß vereinbarter Vertrag kann insgesamt nichtig sein, wenn er durch nachträgliche, gesetzlich verbotene Vereinbarungen abgeändert wird (Urteil des BGH vom 16. März 2017, VII ZR 197/16). Dies kann beispielsweise durch zusätzliche Leistungen geschehen, wenn diese bar und ohne Rechnung erbracht werden sollen. Die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags sind weitreichend. Keine Vertragspartei kann aus dem nichtigen Vertrag Ansprüche ableiten.

Kein Vergütungs- oder Wertersatzanspruch

Für den Handwerksbetrieb bedeutet dies, dass er keinen Anspruch auf Vergütung oder Wertersatz der bereits ausgeführten Arbeiten

hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 10. April 2014, VII ZR 241/13, entschieden. Das Gesetz schützt den Unternehmer nicht, denn Zweck des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes ist es, die Schwarzarbeit zu verbieten, indem es den Austausch der gegenseitigen Leistungen verhindert. Insofern verstoße nicht nur die vertragliche Vereinbarung gegen das Gesetz, sondern auch die Ausführung der Leistung selbst. Erbringt der Handwerksbetrieb also alle ausstehenden Arbeiten vollständig und ordnungsgemäß, kann der Besteller die Vergütung am Ende verweigern.

Der Fall: Geklagt hatte ein mit Elektroinstallationsarbeiten beauftragter Meisterbetrieb gegen den Besteller auf Zahlung von Werklohn. Zwar hatte der Elektroinstallateur Abschlagsrechnungen gestellt, vereinbart hatten die Parteien aber, dass weitere 5.000 Euro in bar und ohne Rechnung gezahlt werden sollten. Der Auftraggeber zahlte nicht vollständig. Der BGH verneinte sowohl den Lohn- als auch den Wertersatzanspruch des Fachbetriebs.

Kein Rückerstattungsanspruch bereits bezahlter Vergütung oder Abschläge

Auch den Besteller treffen die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags. Musste er in Vorleistungen gehen oder Abschläge bezahlen, aber der beauftragte Betrieb führt die Arbeiten nicht wie vereinbart oder gar mangelhaft aus, stehen ihm keine Ansprüche auf Rückzahlung der bereits bezahlten Vergütung zu. Das hat der BGH mit Urteil vom 11. Juni 2015, VII ZR 216/14, entschieden.

Der Fall: Der Besteller verklagte den mit Dachausbauarbeiten beauftragten Betrieb auf Rückzahlung des bereits bezahlten



mechtold

Mein Bad, mein Wohlfühl-Ort!

Ganz gleich ob Neubau oder Modernisierung: Wir bringen Wohlfühlbäder, Wärme und Wohlbefinden 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

Werklohns. Vereinbart war eine pauschale Vergütung in Höhe von 10.000 Euro ohne Steuer. Nachdem der Auftraggeber gezahlt hatte, stellte er Mängel fest und verlangte Rückzahlung von 8.300 Euro. Der BGH wies die darauf gerichtete Klage ab.

Keine Mängelgewährleistungsansprüche

Darüber hinaus stehen dem Besteller keine Mängelgewährleistungsansprüche gegen den ausführenden Betrieb zu, wenn dieser die Arbeiten mangelhaft ausgeführt hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 1. August 2013, VII ZR 6/13, entschieden. Der Auftraggeber geht also das Risiko ein, zwei Mal für die Leistung zu bezahlen beziehungsweise die Mängel durch einen kostspieligen zweiten Auftrag beseitigen lassen zu müssen.

Der Fall: Geklagt hatte die Bestellerin gegen den von ihr mit Pflasterarbeiten beauftragten Unternehmer auf Ersatz der Mangelbeseitigungskosten in Höhe von rund 6.000 Euro. Die neu gepflasterte Auffahrt wies nicht die notwendige Festigkeit auf. Als Lohn sollte der Unternehmer 1.800 Euro in bar erhalten und davon keine Umsatzsteuer abführen. Der BGH wies auch diese Klage ab.

Weitere Rechtsfolgen

Der Handwerkerbetrieb ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung und Abnahme Rechnung zu legen und diese zehn Jahre aufzubewahren. Besteller müssen diese Rechnungen mindestens zwei Jahre aufbewahren. Geschieht dies nicht, drohen Bußgelder. Wird Steuerhinterziehung festgestellt, kann dies mit Haftstrafe oder Bußgeld geahndet werden. Der Besteller begeht zwar selbst keine Steuerhinterziehung, es kann aber eine Strafe wegen Beihilfe zur Steuerhinterziehung drohen. Verstöße gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz stellen darüber hinaus auch Ordnungswidrigkeiten dar. Bei Verstößen behandelt das Gesetz Unternehmer und Besteller gleich. Es drohen Bußgelder bis zu 50.000 Euro.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin



Tipp

Verbraucher haben die Möglichkeit, 20 Prozent der Arbeitskosten von Handwerkerrechnungen bis maximal 6.000 Euro im Jahr als Sonderausgaben von der Steuer abzusetzen. Mit dem sogenannten Handwerkerbonus können bis zu 1.200 Euro Steuern erspart werden. Der Steuervorteil kann aber nur dann geltend gemacht werden, wenn der Verbraucher das Geld überwiesen hat und dem Finanzamt auf Nachfrage den Kontoauszug als aussagekräftigen Beleg vorweisen kann (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 20. November 2008, VI R 14/08).

Hochbau

Putz und Stuck

Immobilienanierung

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

G+M GRAU+MANDEL

Kanal

Beton

Tiefbau

Vollwärmeschutz

Mauerwerk

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

Meisterbetrieb

Reß

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

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

Volkmer Dach

50
JAHRE

Volkmer Kamin

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

Bedingungen für Eigenversorgung und Mieterstrom wurden verbessert



Bundestag und Bundesrat haben im Dezember 2020 das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) verabschiedet. Das EEG 2021 ist damit in wesentlichen Teilen am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird.

Nach dem Gesetzentwurf sah es nicht so aus, als könnte das reformierte Gesetz Verbesserungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere für die Eigen- und Mieterstromversorgung, bringen. Haus & Grund und andere Verbände haben dies kritisiert. Nun haben – nicht zuletzt auf Druck der Verbände – einige Verbesserungen doch noch Eingang ins Gesetz gefunden.

Keine EEG-Umlage bei Eigenversorgung aus Anlagen bis 30 Kilowatt Leistung

Künftig entfällt die EEG-Umlage für jährlich bis zu 30 Megawattstunden (MWh) selbst erzeugten und verbrauchten Strom aus einer eigenen Erneuerbare-Energien-Anlage mit einer Leistung von bis zu 30 Kilowatt (kW). Das gilt auch für Bestandsanlagen und Anlagen, die nach 20 Jahren aus der Förderung fallen. Nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf sollte der Eigenverbrauch lediglich für zehn MWh und bis zu einer Anlagenleistung von 20 kW von der EEG-Umlage befreit werden.

Zudem sollten ausgeforderte Anlagen ausgenommen werden.

Hürden durch Smartmeter-Pflichteinbau wurden zurückgenommen

Die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Pflicht zum Einbau von teuren intelligenten Zählern oder Smartmetern für sowohl neue als auch bestehende Kleinanlagen ab ein Kilowatt Leistung wurde zurückgenommen. Sie gilt nun wie bisher erst für Stromerzeugungsanlagen mit einer Leistung ab sieben Kilowatt.

Mieterstrom kann auch an Nachbarn geliefert werden

Der Mieterstromzuschlag, der zuletzt unter ein Cent pro Kilowattstunde (kWh) gerutscht ist, wird angehoben. Für Solarstromanlagen bis einschließlich zehn Kilowatt Leistung soll er zukünftig 3,79 Cent, für Anlagen bis einschließlich 40 kW 3,52 Cent und für Anlagen bis einschließlich 500 kW 2,37 Cent pro kWh betragen. Zudem können Eigentümer oder Betreiber

einer Solaranlage einen Energiedienstleister mit der Mieterstromversorgung beauftragen, ohne dass der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag verloren geht. Die Zusammenfassung mehrerer Anlagen eines Gebäudes – die bisher zu einer Verringerung des Mieterstromzuschlags geführt hat – erfolgt nun nur bei demselben Stromanschluss. Außerdem ist für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags nun nicht mehr maßgebend, dass der Strom aus einer Solaranlage im eigenen Gebäude oder auf Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht wird. Der Strom kann jetzt auch an Letztverbraucher im selben Quartier, in dem das Gebäude steht, geliefert werden. Damit sind Eigentümer einer Solarstromanlage nicht mehr nur auf die Mieter im eigenen Haus als Stromkunden angewiesen. Allerdings darf der Strom nach wie vor nicht durch ein öffentliches Netz geleitet werden.

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

KLIMAFREUNDLICH HEIZEN

Was Hauseigentümer beim Heizungs- austausch beachten müssen

Die Anschaffung umweltschonender Heizanlagen mit Pellets, Wärmepumpe und Solarthermie ist dank staatlicher Förderungen für Eigentümer attraktiv. Doch zuerst stehen Hauseigentümer vor der Frage, für welche Heizungsart sie sich entscheiden sollen.

Heizen ist teuer und wird ab dem kommenden Jahr für fossile Energieträger wie Öl und Gas aufgrund der neuen CO₂-Abgabe noch teurer. Laut Umweltbundesamt kann ein durchschnittlicher Vier-Personen-Haushalt durch Austausch der alten Ölheizung seinen CO₂-Ausstoß um rund zehn Tonnen pro Jahr senken. Noch heizen rund 80 Prozent der Deutschen mit fossilen Brennstoffen, wie die aktuelle Heizungs-markt-Studie des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) zeigt. Dabei ist die Hälfte der Ölheizungen älter als 20 Jahre, rund 15 Prozent sogar älter als 30 Jahre.

Ist die Entscheidung für den Austausch der Heizung gefallen, stellt sich Eigentümern die Frage, welche Alternative sich für das Haus eignet:

Pelletheizung: besonders CO₂-sparend

Am wenigsten CO₂ stößt die Pelletheizung aus. Sie produziert laut dena knapp 90 Prozent weniger CO₂ als eine alte Ölheizung. Klimaschützer sollten allerdings bedenken, dass Pelletheizungen mehr Feinstaub als andere Heizungsarten produzieren. Auch die hohen Anschaffungskosten von rund 20.000 Euro fallen ins Gewicht und Platz für die Lagerung der Pellets muss ebenfalls bedacht werden. Das Vorratslager sollte für ein Einfamilienhaus mindestens acht Quadratmeter groß sein und die ein- bis 1,5-fache Jahresbrennstoffmenge fassen können. Für viele Ölheizungseigentümer kann sich der Austausch aber lohnen, da Pellets mit fünf Cent den günstigsten Kilowattstunden-Preis haben.

Wärmepumpe: effizient und günstig im laufenden Betrieb

Auch die Wärmepumpe schneidet in der CO₂-Bilanz gut ab. Am besten wird sie mit einer

Fußbodenheizung kombiniert, die mit deutlich niedrigeren Temperaturen arbeitet als Heizkörper. Eine Wärmepumpenheizung eignet sich allerdings eher für Häuser mit gutem Wärmeschutz, sonst benötigt die Heizung zu viel Strom und bringt weder dem Klima noch dem Konto einen Vorteil.

Solarenergie: umweltfreundliche Entlastung für die Heizung

Das Heizen mit Sonnenenergie ist komplett klimaneutral. Da nicht das ganze Jahr über die Sonne scheint, wird Solarenergie in Kombination mit einer anderen Heizung betrieben – etwa mit einem Gasbrennwertgerät oder als umweltfreundliche Entlastung der Gas- oder Ölheizung mit Holzpellets oder Wärmepumpe. In den Sommermonaten kann Solarthermie den Warmwasserbedarf gänzlich decken. Immer häufiger entscheiden sich Immobilieneigentümer auch für Fotovoltaik. Die Energieausbeute ist zwar geringer, doch sie hat einen Mehrfachnutzen: Über einen Heizstab verwandelt sich Strom in Wärme. Wird gerade kein Strom benötigt, heizt die Anlage den Warmwasserspeicher auf.

Welche Heizung die günstigste für Geldbeutel und Klima ist, hängt von vielen Faktoren ab, etwa Alt- oder Neubau, Fußboden- oder Radiatorenheizung, Flächenbedarf, Bodengegebenheiten, Sonnenlage und Nutzungsverhalten. Wer sich energetisch von einem Experten beraten lassen möchte, erhält auch dafür Zuschüsse vom Staat. Informationen zum angepassten Marktanreizprogramm Heizen mit erneuerbaren Energien und den Fördervoraussetzungen gibt es unter: bafa.de/ee.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

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

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



**Immobilienmagazin
für Franken**

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

SMARTE THERMOSTATE

Komfortabel und ökonomisch

Mit intelligenten Heizungsthermostaten sparen Bewohner Energie und gewinnen vor allem an Komfort.

Morgens in das vorgeheizte Badezimmer kommen, im Urlaub mit einem Blick kontrollieren, ob alle Heizkörper ausgeschaltet sind oder von unterwegs die Heizung hochfahren, wenn der Feierabend doch einmal unverhofft früh kommt: Wer seine Heizkörper mit smarten Thermostaten ausstattet, muss nicht mehr in alter Manier am Heizungsregler drehen. Das intelligente Bauteil verbindet sich mit dem WLAN und lässt sich von überall aus bedienen.

Viele Modelle, ähnliche Funktionen

Der Markt bietet eine Vielzahl von Modellen, die sich mehr oder weniger in ihrer Funktionsweise unterscheiden. Die



Hinweis

Auch Mieter dürfen smarte Thermostate verwenden – solange sich der alte Zustand problemlos wiederherstellen lässt. Im Klartext: Sie müssen die ursprünglichen Thermostate aufheben und gegebenenfalls bei Auszug wieder anbringen.

meisten verfügen über ein Display, das alle wichtigen Informationen anzeigt und über das sich die Heizung ebenfalls bedienen lässt. Wer kleine Kinder hat, die von Knöpfen fasziniert sind, schaltet diese Funktion aus und steuert die Heizkörper ausschließlich über Tablet, Smartphone & Co.

Individuelle Konfiguration

Ob voreingestellte Heizprogramme oder individuelle Profile – jeder Raum lässt sich zur gewünschten Tageszeit auf die individuelle Wohlfühltemperatur einstellen. Eine automatische nächtliche Temperaturabsenkung und vordefinierte Heizpläne für Werktag und Wochenende machen dabei das Leben komfortabel und helfen Energie zu sparen. Wer die Heizkörperthermostate mit Funk-Fensterkontakten verknüpft, erreicht eine zeitgenaue Absenkung der Heizkörpertemperatur während des Lüftens – das spart nochmals Heizenergie. Und wem es nicht schnell genug mit dem Aufheizen gehen kann, der freundet sich gern mit der Boost-Funktion an.

Alexa: Dreh die Heizung ab!

Bequem auf dem Sofa liegen und nebenbei die Temperatur ändern – das ist per Sprachsteuerung kein Problem. Inzwischen

sind immer mehr smarte Thermostate in der Lage, mit beliebigen Sprachassistenten zu interagieren, wie zum Beispiel Amazons Alexa, Google Assistant oder Apples Siri. Sofern man diese Dienste nutzen möchte, sollte man vor dem Kauf die Kompatibilität mit den jeweiligen Sprachassistenten prüfen. Die Sprachsteuerung ist zum Beispiel eine ideale Lösung für gehbehinderte Senioren, aber auch alle anderen, die nicht jedes Mal aufstehen möchten, um die Temperatur um ein paar Grad zu erhöhen oder zu reduzieren.

Hersteller smarter Thermostate versprechen bis zu einem Drittel geringere Heizkosten. Inwieweit sich dieses Versprechen erfüllt, hängt vom Einzelfall ab. Im Altbau ohne Wärmedämmung dürfte das Einsparpotenzial zumindest größer sein als in einem ohnehin gut gedämmten Neubau. Der Komfortgewinn, den man durch intelligente Thermostate erzielt, dürfte dagegen tatsächlich fast immer spürbar sein. Insbesondere wenn die Wohnung längere Zeit leer steht und man bei der Ankunft trotzdem eine wohlige Wärme vorfinden will.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

HEIZKÖRPERTHERMOSTATE AUSTAUSCHEN

Möchten Sie die intelligenten WLAN-Thermostate einfach selbst nachrüsten, gehen Sie wie folgt vor:

Alten Thermostatkopf abnehmen:

Drehen Sie das montierte Thermostat ganz auf, nehmen Sie dann eine Rohrzange und lösen

Sie damit die Überwurfmutter. Wenn die Mutter locker ist, können Sie diese mit der Hand abschrauben und das Thermostat abnehmen.

Heizkörperthermostate austauschen:

Setzen Sie dann das neue Thermostat auf das Gewinde am

Heizkörper, drehen Sie dessen Mutter von Hand fest und drehen Sie mit der Rohrzange noch etwas nach. Fertig. Wasser tritt dabei keines aus. In der Regel liefern die Hersteller neue Thermostatköpfe mit verschiedenen Adaptern aus, sodass das neue Gerät sicher passt.

Neuen Thermostatkopf befestigen:

Befestigen Sie das Heizkörperthermostat nun wieder am Heizkörper, um einen stabilen Sitz und ein optimales Regelverhalten gewährleisten zu können.

DESIGN-HEIZKÖRPER

Funktional und ansprechend zugleich

Ein Heizkörper kann heute mehr als nur ein Zimmer erwärmen. Er hilft, Räume zu gestalten. Manchmal geht es sogar so weit, dass der Heizkörper als solcher gar nicht mehr zu erkennen ist. Er gleicht vielmehr einem Bild oder verschwindet hinter einem Spiegel.

Das Angebot an Designheizkörpern ist groß und wird immer größer. Das gilt auch für die Nachfrage. „Das Interesse an Designheizkörpern steigt sowohl bei der Sanierung als auch im Neubau“, sagt Ralf Kiryk vom Bundesverband Deutsche Heizungsindustrie e.V. in Köln. Dabei werden die Heizkörper gern als Ergänzung zur Flächenheizung genutzt. Das gilt insbesondere für den Neubau, aber auch für aufwendige Sanierungen.

Manchmal geht es aber auch nur darum, einen alten Heizkörper gegen einen mit modernem Design auszutauschen, ohne dass gleich die Anschlüsse verändert werden müssen. Auch das haben die Hersteller im Blick. Und dort, wo es keine Heizungsrohre gibt, können auch rein elektrisch betriebene Heizkörper eine interessante Alternative sein. Manche von ihnen sogar als Infrarotheizung. Der Anschluss verschwindet hinter der Heizung. Damit das Design uneingeschränkt zur Geltung kommt, kann der Heizkörper so angeschlossen und gesteuert werden, dass dies nicht direkt sichtbar ist. Anschlussrohre oder Stecker können hinter dem Heizkörper in der Wand verschwinden. Gesteuert werden kann die Heizung dann zum Beispiel per Funk über ein Bedienfeld.

Eingesetzt werden Designheizkörper vor allem dort, wo sie gut zur Geltung kommen. In Bad und Küche, im Wohn- und Essbereich oder auch als Teil der Garderobe. Dabei haben Designer aus dem In- und Ausland unzählige Varianten geschaffen, die gerne auch mit anderen Funktionen verbunden werden.

Ästhetik und Funktion lassen sich gut kombinieren

So dient der Designheizkörper im Bad oft auch als Handtuchhalter. Die Frontplatten haben dann entsprechend große Aussparungen oder die Querstangen liegen weit genug auseinander. Teilweise werden vor den Flächen oder Stangen noch extra farbige oder verchromte Bügel, Haken oder

Ringe für die Handtücher angebracht. Manchmal wirkt die Heizung auch nur wie eine an die Wand gelehnte Leiter. Je nach Geschmack ganz schlicht oder in knalligen Farben und Formen. „Wird ein solcher Heizkörper in Ergänzung zur Fußbodenheizung genutzt, kann er rein elektrisch gerade in den Übergangsjahreszeiten gute Dienste leisten“, sagt Kiryk.

Künstlerischer Blickfang

Teilweise gleichen die Heizkörper fast einem Kunstwerk. Das gilt für ausgefallene Bäder genauso wie für besondere Wohnräume. Etwa wenn sich der Heizkörper hinter einer Fläche von Marmor oder Sandstein verbirgt und mehr an ein Bild als an eine Heizung

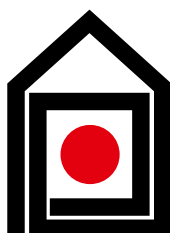
erinnert. Oder wenn er – bestehend aus kleinen aneinanderhängenden Pyramiden – ein Wandrelief bildet. Bei anderen wiederum lässt sich die Oberfläche aus Glas mit besonderen Grafiken oder eigenen Fotos schmücken.

Auch hinter Spiegeln, mit und ohne Rahmen, kann sich eine Heizung verbergen. Hier lassen sich Maße und Rahmen individuell gestalten und je nach Geschmack kann der Spiegelheizkörper waagerecht oder senkrecht platziert werden. Selbst Vintage-Heizkörper gibt es. Verziert und aus Gusseisen erinnern sie an die gute alte Zeit.

*Karin Birk
Freie Journalistin*

BAUEN | SANIEREN | ERNEUERN

ANDREAS WITTMANN GMBH & CO.KG • Tel. 0911.94 17 65
Löffelholzstr. 8 • 90441 Nürnberg • mehr unter **www.wittmann-bau.de**



STUCK-STÖCKER GMBH • Tel. 0911.94 17 60

Löffelholzstr. 8 • 90441 Nürnberg • mehr unter **www.stuck-stoecker.de**

TRADITION | HANDWERK | QUALITÄT

FUSSBODENHEIZUNG

Kuschlig warm von unten

Bei Neubauten entscheidet sich heute fast die Hälfte der Bauherren für eine Fußbodenheizung. Auch im Altbau kann sie bei einer Grundsanierung zum Einsatz kommen.

Die Fußbodenheizung ist eine Flächenheizung, bei der die Wärme über den Boden gleichmäßig nach oben verteilt wird. Fußbodenheizungen arbeiten im Nieder-temperaturbereich. Deshalb kann man sie gut mit einem Wärmepumpensystem kombinieren.

Verschiedene Wärmequellen

Wärmepumpen wandeln Wärme, die in der Luft, in der Erde oder im Wasser gespeichert ist, in Heizwärme um und agieren im Bereich von niedrigen Vorlauftemperaturen am wirtschaftlichsten. Aber auch Heizungen – basierend auf Solar-, Gas-, Öl- oder Holzenergie – können durch entsprechende hydraulische Schaltung auf die für eine Fußbodenheizung nötige Vorlauftemperatur gebracht werden. Neben der mit warmem Wasser betriebenen Fußbodenheizung gibt es auch elektrische

Fußbodenheizungen. Vor ihrer Planung sollte man sich unbedingt von einem Experten beraten lassen.

Die Warmwasserheizung

Durch ein Rohrsystem im Fußboden wird Wasser geleitet, das in einem Brennkessel auf maximal 50 Grad Celsius erwärmt wird. Je geringer die Vorlauftemperatur ist, desto effizienter läuft die Anlage. Vorlauftemperaturen von 35 Grad Celsius reichen sogar bei Außentemperaturen im zweistelligen Minusgradbereich für eine Wohnraumtemperatur zwischen 22 und 29 Grad aus. Bei der Warmwasser-Fußbodenheizung wird zwischen Nass- und Trockensystemen unterschieden. Nasssysteme werden vorzugsweise bei Neubauten eingesetzt, es gibt sie aber auch für Altbauten. Ein Trockensystem direkt unter dem Bodenbelag eignet sich gut für

Modernisierungen in bewohnten Wohnungen und in Altbauten mit Höhenbegrenzung für den Fußboden.

Einbau im Nasssystem

Das Nasssystem zeichnet sich durch gute Wärmeübertragung und -speicherung aus. Die nicht sauerstoffdurchlässigen Heizungsrohre liegen dabei im Estrich, der als Wärmespeicher wirkt und als Zementestrich oder als Anhydridestrich die Grundlage für die Nutzschicht (Oberboden) darüber bildet. Die Folge: gleichmäßige Wärme über einen längeren Zeitraum. Die Nutzschicht kann aus Laminat, Fliesen, Teppich, Kork, Vinyl oder bestimmten Parketten bestehen. Es gibt vier gängige Methoden, um die Heizungsrohre zu befestigen: das Noppenplatten-, das Tacker- und das Klettsystem oder die Klemmschienen.

Einbau im Trockensystem

Das Trockensystem punktet durch eine geringe Aufbauhöhe, wenig Gewicht und optimale Wärmeverteilung. Sein Aufbau ist ähnlich dem des Nasssystems. Die Grundlage bilden genoppte oder gerillte Systemplatten. Sie sorgen für einen festen Halt der wasserführenden Rohrleitungen. Es gibt Trockensysteme, bei denen Wärmeleitbleche eingesetzt werden, um die von den Rohren abgestrahlte Wärme an der Oberfläche gleichmäßig zu verteilen. Trockenestrich oder Trockenbauplatten fungieren als Lastverteiler auf dem Untergrund und bilden zugleich den Oberboden, der mit Fliesen, Laminat oder anderem belegbar ist. Alternativ zu Trockenestrichplatten gibt es Klicksysteme mit gefrästen Aussparungen zum Fixieren der Heizungsrohre. Klicksysteme ersparen den Trockenestrich, aber garantieren dennoch einen Lastenausgleich.

BROCHIER BAD WERK

Mit Sorgenfrei-Garantie.

Genau mein Bad!

Persönlich beraten.
Handwerklich umgesetzt.

Setzen Sie auf professionelle Beratung statt Do-it-yourself, damit Ihr neues Bad kein Stückwerk wird. Mit unseren eigenen Handwerkern und Fachleuten läuft alles nach Plan. Auch, was die Zeit angeht. Apropos Plan: den gibt's natürlich auch vom **BROCHIER BADWERK**.

Marthastraße 55
(Ecke Ostendstraße), Nürnberg

brochier-badwerk.de

Elektro-Fußbodenheizung

Bei einer elektrischen Fußbodenheizung werden unter dem Bodenbelag Heizfolien oder -matten verlegt – Estrich ist unnötig. Die Vorzüge: eine niedrige Aufbauhöhe, unkompliziertes Nachrüsten möglich, optimierte Wärmeabgabe. Der Nachteil: erhöhte Nebenkosten, da das System mit Strom betrieben wird. Deshalb eignen sich die Heizungen in der Regel nur als Zusatz- oder Bedarfsheizungen und nicht als Hauptheizung – besonders in unsanierten Altbauten.

Vor- und Nachteile von Fußbodenheizungen**Vorteile**

- gutes Wärmewohlbefinden
- geringe Vorlauftemperaturen – auch für große Heizflächen
- weniger Heizkosten für gleichen Komfort, da im Niedrigtemperaturbereich geheizt wird
- bessere Effizienz bei Brennwert- und Umweltheizungen
- mehr Wohn- und Gestaltungsraum
- geeignet für diverse Fußbodenbeläge
- spezielle Heizsysteme für Altbauten
- gute Raumluft, da geringes Verwirbeln von Staub und Milben
- durch gleichmäßige Beheizung kaum Schimmelbildung

Nachteile

- hohe Anschaffungs- und Montagekosten
- lange Auf- und Abheizphase bis eine bestimmte Raumtemperatur erreicht ist
- nicht für gelegentlich beheizte Räume geeignet (nur bei Automatisierung)
- bei kleinen Räumen begrenzte, nicht immer ausreichende Heizleistung
- höhere Einbau-, Wartungs- und Reparaturkosten als bei einer herkömmlichen Radialheizung
- hoher Aufwand bei Nachrüstung im Altbau, Aufbauhöhen beachten
- wärmedämmender Bodenbelag wie Teppich ist weniger geeignet

Wartung und Pflege

Abhängig von der Beschaffenheit der Heizungsanlage sollte die Fußbodenheizung durch einen Fachbetrieb regelmäßig gespült werden, um Schlamm und andere Rückstände zu beseitigen:

- alte (Baujahr vor 1990), nicht diffusionsdichte Heizungen mit Metallrohren: alle zwei bis vier Jahre
- moderne Anlagen mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren: alle fünf bis zehn Jahre.

Schon die Römer wussten vor über 2.000 Jahren die Fußbodenheizung (Hypocaustum) zu schätzen und beheizten mit heißer Luft, die unter dem Fußboden durch ein gemauertes Röhren-System geleitet wurde, große Räume in Palästen und ihre berühmten Bäder. In unseren Breiten setzte sich die Fußbodenheizung erst allmählich ab den 1970er-Jahren durch.

Bettina Iduna Kieke, Freie Journalistin



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM 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/koehtler

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

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Heizung **Sanitär** **Lüftung**
Elektro
Immobiliensanierung **Kundendienst**
Bäder

MANDEL
GEBÄUDETECHNIK

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

— Anzeige —

www.schimmelsachverstand.com

wir kaufen
mehrfamilienhäuser & wohnanlagen

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

 **H. SCHMELZER**
IMMOBILIEN

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

ELEKTROMOBILITÄT

KfW fördert private Ladestationen für E-Autos in Wohngebäuden

Seit dem 24. November 2020 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Ladestationen für Elektroautos in Wohngebäuden

mit einem Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt. Haus- und Wohnungseigentümer sowie Vermieter und Mieter können die Förderung nutzen. Die Beantragung muss vor Bestellung der Ladestation erfolgen und im ersten Jahr muss Strom aus erneuerbaren Energien bezogen werden.



Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie Bauträger werden gefördert, wenn sie in eine Ladestation im nicht öffentlich zugänglichen Bereich von selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden investieren. Ebenso können Mieter mit Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten eine Ladestation errichten und hierfür den Zuschuss beantragen. Wohneigentümerngemeinschaften benötigen für den Antragsteller eine Vollmacht. Der Antrag muss vor Beginn des Vorhabens, das heißt vor Bestellung der Ladestation oder vor Abschluss des Liefer- und Leistungsvertrages, gestellt werden. Beratungs- und Planungsleistungen gelten dabei nicht als Vorhabenbeginn.

Nur neue Ladestationen werden gefördert

Gefördert werden neue Ladestationen für privat genutzte Stellplätze und Garagen von Wohngebäuden. Zu den förderfähigen Kosten gehören der Anschaffungspreis für die Ladestation – die sogenannte Wallbox – sowie die Kosten für Einbau und Anschluss der Ladestation. Für die Förderung kommen nur Ladestationen mit elf Kilowatt Ladeleistung und intelligenter Steuerung infrage, weil sich diese wegen der geringen Ladedauer und Netzdienlichkeit für das Laden zu Hause am ehesten eignen. Viele damit verbundene technische und bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel der elektrische Anschluss oder

notwendige Erdarbeiten, zählen ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten. Gebrauchte und Ladestationen, die nicht den Anforderungen der KfW entsprechen, werden nicht gefördert.

Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung

Der Zuschuss wird über das KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/440-zuschussportal) beantragt. Hierbei muss die Anzahl der Ladepunkte angegeben werden. Nach Erhalt der Antragsbestätigung kann mit dem Vorhaben begonnen werden. Für die Auszahlung des Zuschusses muss die Fertigstellung des Vorhabens im KfW-Zuschussportal bestätigt werden. Hierfür müssen alle Rechnungen für Kauf und Einbau der Ladestation vom Fachunternehmer vorliegen. Anschließend wird der Investitionszuschuss überwiesen. Der Zuschuss beträgt pauschal 900 Euro pro Ladepunkt. Besteht die Ladestation aus mehreren Ladepunkten, werden pro Ladepunkt 900 Euro gewährt. Fallen die Gesamtkosten jedoch geringer aus als der Zuschussbetrag pro Ladepunkt, wird der Zuschuss entsprechend reduziert. Die Auszahlung des Zuschusses ist ausgeschlossen, wenn die Rechnungen nicht spätestens neun Monate nach der Antragsbestätigung im Zuschussportal hochgeladen werden.

Ladestrom muss ein Jahr lang aus erneuerbaren Energien bezogen werden

Die geförderte Ladestation ist mindestens ein Jahr ab Inbetriebnahme für das Aufladen von eigenen oder selbstgenutzten Elektrofahrzeugen zu nutzen. Voraussetzung für die Förderung ist auch, dass der für den Ladevorgang erforderliche Strom für mindestens ein Jahr zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien bezogen wird. Dies kann durch den Wechsel auf einen entsprechenden Stromliefervertrag oder durch Nutzung von Strom aus einer hauseigenen Solaranlage erfolgen. Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Fördervoraussetzungen, wie Produktzertifikate der Hersteller, Originalrechnungen und Kontoauszüge sowie der Stromliefervertrag, müssen zehn Jahre aufbewahrt werden.

Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln nicht möglich

Der Zuschuss kann nicht mit anderen öffentlichen Förderprogrammen kombiniert werden. Eine Kombination mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35a Absatz 3 Einkommensteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) ist ebenfalls nicht möglich.

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



Weitere Details zum Förderprogramm finden Sie auf der Internetseite der KfW: www.kfw.de/440.

Die Zweitwohnungsteuer

Der Autor

Jürgen Happ ist Rechtsanwalt in Hamburg und war in der Grundeigentümer-Organisation tätig. Er war hauptberuflich Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und daneben Leiter des Steuerausschusses und Vizepräsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland sowie einer der Vizepräsidenten der Union International de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.) und außerdem Vorsitzender des Verbandes der Zweitwohnungsinhaber.

Die Zweitwohnungsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass Gerichte sich mehr mit ihr als mit allen anderen Steuern befassen. Viele der Gerichtsentscheidungen sind in diesem Kommentar aufgenommen. Es gibt aber viel mehr und künftig werden weitere hinzukommen. Den Gemeinden fällt immer wieder etwas Neues zur Zweitwohnungsteuer ein. So folgten viele Gemeinden jetzt der glorreichen Empfehlung, die Zweitwohnungsteuer aus künftig möglichen Mieten nicht betroffener, aber künftig zulässiger Wohnun-

gen statt aus gegenwärtigen Mieten der betroffenen Wohnungen zu berechnen, nachdem das Bundesverfassungsgericht erkannte, dass die Berechnung der Zweitwohnungsteuer aus vergangenen Mieten der betroffenen Wohnungen rechtswidrig ist. Die Zweitwohnungsteuer ist keine einfache Steuer.

Deshalb wurde dieser Kommentar geschrieben. Die Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer können einheitlich kommentiert werden. Jede Gemeinde beschließt zwar eine eigene Satzung. Sie sind inhaltlich aber weitgehend gleich. Das Grundgesetz bietet den Gemeinden nur einen engen Rahmen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer und Gemeinden übernehmen manches aus Mustersatzungen und Empfehlungen ihrer Verbände.

**10,95 Euro, inklusive MwSt.,
ISBN 978-3-96434-015-3, 4. Auflage 2021**



Zu bestellen bei
Haus & Grund Nürnberg,
Färberplatz 12,
Telefon 0911-376 578-0,
Fax 0911- 376 578-150,
E-Mail: verein@hausundgrund-nuernberg.de.

Anzeige

AKTION Sauberer Heizöltank

1. Februar - 31. März 2021

Gewohnt hohe Qualität zu Tiefpreisen!

TSCB
TankSchutz
CENTER BAYERN
GmbH

KOSTENFREIE HOTLINE: 0800 - 85 00 200
E-Mail: info@tankschutzcenter-bayern.de

TANKREINIGUNG

Im Zuge der Winteraktion „**Sauberer Heizöltank**“ bieten wir die günstigen Preise für die Leser der Zeitschrift „Haus & Grund Nürnberg“ an. Wenn Sie an unserer Aktion im Zeitraum vom **01. Februar - 31. März 2021** teilnehmen möchten, dann melden Sie sich bereits jetzt schon **telefonisch** oder per **E-Mail** bei uns an um sich einen Termin zum Aktionspreis zu sichern. Für **Rückfragen** steht Ihnen unser kompetentes und freundliches **Fachpersonal** selbstverständlich gerne zur Verfügung.

VORTEILE

1. Während der gesamten Reinigungsarbeit wird auf Ihren Wunsch ein **Heizprovisorium** installiert, d. h. sowohl das Wasser, als auch die Heizkörper bleiben warm - **ohne Mehrkosten**
2. Falls Ihr Tank noch voll ist, wird das **vorhandene Restöl** bis zu 10.000 Liter ohne zusätzliche Kosten **zwischengelagert**.
3. Kostenlose Schlamm Entsorgung bis 100 Liter.
(Ohne Aktion 0,46 € pro Liter)

Die Arbeiten werden von einem anerkannten, TÜV geprüften Fachbetrieb ausgeführt.

Kellergeschweißte Stahltanks u. doppelw. Erdtanks

Größe	Normalpreis	Aktion
Bis 5.000 Liter	290,- €	170,- €
Bis 7.000 Liter	324,- €	200,- €
Bis 10.000 Liter	348,- €	220,- €
Bis 15.000 Liter	371,- €	260,- €

Pro weitere 10.000 Liter 80,- €

Batterietanks Stahl bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktion
1	336,- €	270,- €
2	406,- €	320,- €
3	498,- €	380,- €
4	568,- €	420,- €

Pro weiterer Tank 80,- €

Batterietanks Kunststoff bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktion
1	336,- €	280,- €
2	452,- €	380,- €
3	568,- €	480,- €
4	684,- €	580,- €

Pro weiterer Tank 80,- €

Alle Preise sind inklusive 19 % Mehrwertsteuer.

BELEGEINSICHT

Vermieter muss grundsätzlich Originale vorlegen

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung dürfen Mieter die Belege einsehen. Doch wie verhält es sich, wenn der Vermieter ein papierloses Büro führt und die Unterlagen nur in digitaler Form vorhalten kann?

In der Regel enthält die Nebenkostenabrechnung eine Aufstellung der vom Vermieter getragenen Kosten ohne weitere Anlagen. Der Mieter hat aber im Rahmen seiner Einsichts- und Kontrollrechte die Möglichkeit und auch das Recht auf Belegeinsicht in die Originalbelege.

Grundsätze der Belegeinsicht

Um die Belege einsehen zu dürfen, bedarf es keines besonderen Interesses oder Verdachts gegenüber dem Vermieter. Der Mieter muss sich also nicht weiter rechtfertigen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, ist der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet. Das urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Februar 2018 (VIII ZR 189/17). Grundsätzlich gilt aber, dass der Mieter den Vermieter zur Einsicht in die Dokumente aktiv auffordern muss. Der Vermieter ist wiederum nicht dazu verpflichtet, den Mieter auf die Möglichkeit der Belegeinsicht hinzuweisen. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Belege ordentlich vorzulegen und nicht etwa ungeordnet in Kartons oder Aktenordnern.

Sonderfall papierloses Büro

Das Landgericht Hamburg (Teilurteil vom 8. Januar 2020, 401 HKO 56/18) befasste sich nun mit der Fragestellung, ob der Vermieter die Unterlagen im Original

vorlegen oder sich der Mieter mit Ausdrucken der eingescannten Originale zufriedengeben muss.

Im verhandelten Fall forderte die Klägerin, ihr sämtliche Belege im Original vorzulegen. Die Vermieterin wendete ein, dass sie ein papierloses Büro führe. Die Originale seien teilweise nur als eingescannte Dateien verfügbar. Andere Dokumente bestünden im EDV-System nur in Form von Dateien, die ihre Dienstleister hochgeladen hätten. Belege in Papierform würden nach drei Monaten vernichtet. Sie sei daher nicht in der Lage, den Anspruch auf Vorlage aller Originalbelege zu erfüllen. Die Mieterin könne deshalb nur Kopien verlangen.

Soweit verfügbar im Original vorlegen

Im Ergebnis hat das Landgericht Hamburg die Vermieterin durch Teilurteil verpflichtet, alle Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung im Original vorzulegen. Soweit diese nicht mehr vorhanden seien, habe sie von den eingescannten Dokumenten einen Ausdruck des Originals vorzulegen. Der Mieter habe nach einhelliger Ansicht einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Die Vermieterin verfüge nach ihrem eigenen Vorbringen teilweise noch über diese Dokumente. Deshalb müsse sie diese im Einzelnen benennen und vorlegen.



Tipp

Vermieter sollten die originalen Betriebskostenunterlagen grundsätzlich zumindest bis zum Ablauf der Einwendungsfrist für den Mieter zur Verfügung halten. Diese Frist beläuft sich auf zwölf Monate nach Zugang der formell wirksamen Abrechnung. Hat bis dahin kein Mieter Einwände erhoben, können die Originalunterlagen nach dem Einscannen entsorgt werden. Andernfalls sollten sie länger aufbewahrt werden, bis alle Fragen zur Betriebskostenabrechnung geklärt sind.

Fazit

Die Digitalisierung schreitet auch im Büroalltag voran. Und auch der Vermieter erhält seinerseits Belege oft nur noch in digitaler Form, da immer mehr Unternehmen Rechnungen und andere Dokumente nicht mehr in Papierform erstellen. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Verpflichtung zur Aufbewahrung von Originalbelegen noch zeitgemäß ist, wenn der Vermieter die Verwaltungsorganisation auf ein papierloses Büro ausgerichtet hat. In der Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat sich jedoch noch kein einheitliches Meinungsbild ergeben, wie damit umzugehen ist. Vorerst gilt weiterhin der Grundsatz, Belege möglichst im Original vorzulegen.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

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

— Anzeige —

www.malerprofi-nürnberg.de

Legionellenbeprobung



Quast GmbH
Schnieglinger str. 180
90427 Nürnberg

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

PFLICHTWIDRIGES VERHALTEN DES VERMIETERS

Maklerkosten als Schadensersatz?

Vermieter sollten niemals durch pflichtwidriges Verhalten den Auszug des Mieters provozieren. Denn hier drohen hohe Schadensersatzforderungen. Es gibt aber auch Grenzen, wofür der Vermieter aufkommen muss.

Mit zwei Entscheidungen (VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) den Schadensersatzansprüchen der Mieter Grenzen gesetzt: Wenn die Mieter nach dem Auszug keine neue Wohnung anmieten, sondern stattdessen Wohneigentum erwerben, dann können sie die hierbei anfallenden Maklerkosten nicht dem Vermieter in Rechnung stellen.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

In dem einen Verfahren kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarf. Während des laufenden Räumungsprozesses erwarb der Mieter unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung. Nach Abschluss des Verfahrens realisierte der Vermieter den Eigenbedarf jedoch nicht. Daraufhin verklagte der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz, da er davon ausging, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war.

Kündigung des Mieters

In dem zweiten Verfahren kündigte der Mieter das zuvor bereits durch diverse Streitigkeiten belastete Mietverhältnis fristlos, nachdem ein vom Vermieter beauftragter Handwerker den Balkon des Mieters ohne dessen Einverständnis betreten hatte. Der Mieter kaufte sich nun mithilfe eines Maklers ein Einfamilienhaus in der Nähe seiner Arbeitsstelle. Dieses war von der bisherigen Mietwohnung gut 250 Kilometer entfernt. Der Mieter forderte nun die Maklerkosten für den Hauserwerb, die Umzugskosten, die Kosten für eine Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Aus- und Wiedereinbau seiner Einbauküche von dem Vermieter als Schadensersatz.

Eigentum ist keine Miete

In beiden Fällen lehnten die BGH-Richter die Erstattung der Maklerkosten ab. Sie begründeten dies damit, dass der Vermieter allenfalls solche Schäden ersetzen müsse, die im Zusammenhang mit dem Interesse des Mieters an dem fortgesetzten Gebrauch der Mietwohnung stehen. Zwar sei der Erwerb von Wohneigentum als Ersatz für eine Mietwohnung durchaus angemessen. Allerdings wird durch diesen Erwerb nicht der Verlust des mietvertraglich eingeräumten Besitzrechtes ausgeglichen, sondern der Mieter nimmt eine andere Rechtsposition ein. Er wird vom Mieter zum Eigentümer. Und das ist etwas ganz anderes. Die Maklerkosten für den Erwerb von Wohneigentum dienen also nicht als Ausgleich für den Wohnungsverlust und müssen daher vom Vermieter nicht ersetzt werden.

Verfahrensausgang

Während der BGH somit im ersten Verfahren die Klage des Mieters abweisen konnte, musste er das zweite Verfahren zurückverweisen. Die Berufungsrichter sollten klären, ob die Kündigung des Mieters wirklich auf dem Fehlverhalten des Vermieters beruht. Denn dann könne der Mieter zumindest die Erstattung der neben den Maklerkosten geltend gemachten Schadenspositionen verlangen.

Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien-
und Umweltrecht

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG



**GRUNDSTÜCK
GESUCHT!**
0911/34 70 90

www.schultheiss-wohnbau.de

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
Fachanwältin für Versicherungsrecht

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

KATHARINA KASTENHUBER
Fachanwältin 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

qm MAGAZIN
Das Immobilienmagazin für Franken

www.qm-magazin.de

Jasmin: Zimmerpflanze sucht Fensterplatz

Bei Lockdown und Abstandsregeln hilft es, jetzt im Winter die Wohnung, freundlich und angenehm zu gestalten. Pflanzen sind jetzt unüberschätzbare Wohngenossen. Für Freunde eines verführerischen Duftes empfiehlt sich der Zimmerjasmin, *Jasminum polyanthum*.

Es gibt gar nicht viele Gärtner, die sich mit der Kultur dieser Duftpflanze befassen, deren Knospen in diesen Wochen kurz vor dem Aufspringen sind. Sie sind weiß oder rosa, die Blüten weiß, und bei guter Pflege blühen sie im Haus oder im Wintergarten bis etwa April. Sie stehen in gut durchwurzelten Töpfen und ranken kompakt um ein stabiles Doppelgerüst. Wer den Duft des Zimmerjasmin mag, wird sich jeden Abend freuen, wenn der Duft bei Dunkelheit zunimmt. Je kühler der Standort, umso dezenter der Duft. In Wohnzimmer oder Bad macht sie viel Freude und macht Vorfreude auf den Frühling.

Auch das Laub des Zimmerjasmins ist hübsch. Es ist gefiedert und wächst fedrig um die Kletterhilfe. „Wer den Jasmin kompakt halten will, wickelt die Triebe einfach weiter um die Schlinge. Zurückschneiden sollte man ihn besser nicht, warum sollte man die Blütenansätze mutwillig reduzieren“, weiß Zierpflanzengärtner Thomas Dercks zu berichten. Er freut sich auch, wenn der Jasmin nach der Blüte, im Mai, nach draußen kommt. Er gedeiht im Kübel prächtig und entwickelt sich zu einem stattlichen Strauch. Da er nicht völlig winterhart ist, muss die Kübelpflanze über den Winter an eine kühle, aber frostfreie Stelle im Haus, rät der Gärtner.

Wer aus der Schlingpflanze eine Hängepflanze machen möchte, der wickelt die Triebe vorsichtig zurück und lässt sie hängen. Der Lieblingsstandort der *Jasminum polyanthum* ist sonnig bis halbschattig bei Zimmertemperatur. Die Pflanze sollte regelmäßig gegossen werden und der Ballen darf nicht austrocknen. Leicht feuchte Erde ist perfekt. GPP



Je kühler der Standort, umso dezenter der Duft des Zimmerjasmins. Foto: GPP

Der Valentinstag-Tipp: So hält der Tulpenstrauß lange

Mit einem Tulpenstrauß macht man anderen ganz leicht eine Freude. Die bunten Zwiebelgewächse bringen genau dann einen Hauch von Frühling in die Wohnung, wenn es draußen zumeist noch grau und kalt ist. Bevor die Tulpen ins Wasser kommen, ist es ratsam, sie mit einem scharfen Messer frisch anzuschneiden. Scheren sind für diese Arbeit nicht

empfehlenswert: Hier besteht die Gefahr, dass die für die Wasserversorgung wichtigen Leitungsbahnen gequetscht werden. Damit auch keine Bakterien die Leitungsbahnen verstopfen können, sollten die ausgewählten Vasen zuvor gereinigt worden sein. GPP
FOTO: Tjiang



Der Vorgarten im Winter

Der Winter schafft – mal eisig, mal glatt und immer früh dunkel – besondere Herausforderungen. Zwar erfreuen im Vorgarten auch jetzt noch „Winter-Schönheiten“ wie die Blüten des Duftsneeballs, der Raureif auf trockenen Grashalmen oder mit Eisblumen geschmückte Immergrüne unsere Sinne. Doch im Vordergrund stehen jetzt Sicherheit und Pflanzenschutz.

Gerade während des Winters ist der Vorgarten nicht nur Repräsentationsfläche, sondern täglich genutzter Außenbereich. Neben den Hausbewohnern dürfen auch Dritte, wie Postboten, Lieferdienste und andere Besucher, erwarten, dass der Weg zum Haus trittfest und frei von Stolperfallen ist.

„In den Boden eingelassene Strahler, Pollerleuchten oder diffuses Licht machen den Vorgarten sicher begehbar“, erklärt Wolfgang Groß vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (BGL) e.V. „Wir empfehlen, die Beleuchtung mit Zeitschaltuhren auf die Abend- und Nachtstunden zu beschränken, in denen der Vorgarten tatsächlich genutzt wird. Noch besser sind professionell ausgerichtete Lampen mit Bewegungsmelder.“

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Zustimmung zur Vermietung auch ohne Mietvertrag

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 25. September 2020 (V ZR 300/18) entschieden, dass die Gemeinschaft eine per Vereinbarung erforderliche Zustimmung zur Vermietung nicht verweigern kann, wenn kein Mietvertrag vorgelegt wird.

Gleichzeitig hat er seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass Mieter gegenüber der Gemeinschaft keine über die Rechte der Eigentümer hinausgehenden Rechte innehaben können.

Miteigentümer versagen Zustimmung zur Vermietung

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) stritten zwei Eigentümer darüber, ob die Zustimmung zur Vermietung der Wohnung des Klägers erteilt werden muss. Der Kläger wollte seine Wohnung an eine sechsköpfige Familie vermieten. Dafür übermittelte er den Beklagten die Daten der zukünftigen Mieter. Einen Mietvertrag überreichte er trotz Aufforderung nicht. Die Beklagten verweigerten daraufhin die Zustimmung, welche aus wichtigem Grund versagt werden darf. Der daraufhin eingereichten Klage des Klägers gab das Amtsgericht statt. Das Berufungsgericht sah dies jedoch anders und wies die Klage ab. Der BGH bestätigte in letzter Instanz im Ergebnis das Amtsgericht. Die übrigen Wohnungseigentümer hätten die Zustimmung zur Vermietung erteilen müssen.

Fehlender Mietvertrag keine ausreichende Begründung

Dass der betreffende Mietvertrag nicht vorgelegt wurde, sei kein wichtiger Grund und begründe dementsprechend die Verweigerung der Zustimmung nicht. Zwar dürfe ein Wohnungseigentümer seine Zustimmung nach verbreiteter Ansicht davon abhängig machen, dass ihm Informationen über den vorgesehenen Mieter zugänglich gemacht werden. Damit solle dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer

Rechnung getragen werden, sich gegen das „Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber“ zu schützen.

Bei der vergleichbaren Regelung zum Verkauf einer Wohnung sei ein wichtiger Grund immer dann anzunehmen, wenn der vorgesehene Mieter voraussichtlich keine Gewähr dafür bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen, oder er den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stören würde. Es müsse also maßgeblich auf die Person selbst abgestellt werden. Diese Anforderungen sollen laut der Richter im Wesentlichen auch für die Vermietung von Wohnungseigentum gelten. Die Vorlage eines Mietvertrags werde in der Regel keinen näheren Aufschluss über die Person des Mieters oder darüber geben, ob er sich an die Regeln der Gemeinschaft halten werde. Die Vorlage liefere lediglich darauf hinaus, dass Miete, Kündigungs- und andere Regelungen zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter offengelegt würden. Diese haben jedoch für die Zustimmung zur Vermietung keine Bedeutung.

Mieterrechte entsprechen den Eigentümerrechten

Aus dem Mietvertrag könne der Mieter auch keine über die des Eigentümers hinausgehenden Rechte gegenüber den Miteigentümern ableiten. Der BGH stellt nochmals klar, dass sich der vermietende Eigentümer seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht entziehen könne, indem er mit seinem Mieter Rechte im Mietvertrag vereinbart, die über seine eigenen

Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgehen. Er bleibe ungeachtet des Inhalts des Mietvertrags verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet.

Geschieht dies dennoch, sei er verpflichtet, dies abzustellen. Auch wenn der Mietvertrag Rechte vorsieht, die seine eigenen überschreiten, muss der Vermieter den Mieter „maßregeln“. Zwar kann der Vertrag nicht gekündigt werden; der Mieter muss aber mit anderen zumutbaren Maßnahmen, wie zum Beispiel Abstandszahlungen, dazu gebracht werden, auf seine vertraglichen Rechte zu verzichten. Gleichzeitig stehe auch den übrigen Wohnungseigentümern – und nach der WEG-Reform wohl der Gemeinschaft – ein direkter Anspruch gegen den Mieter auf Unterlassung der pflichtwidrigen Nutzung zu.

*Julia Wagner
Referentin Recht*

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

BGH-URTEIL

Änderung der Verteilung der Heizkosten

Mit seinem Urteil vom 2. Oktober 2020 (V ZR 282/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Verteilung der Heizkosten per Mehrheitsbeschluss geändert werden könne, ohne dass der geltende Verteilungsschlüssel einzelne Eigentümer benachteiligen müsse, oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung notwendig sei. Den Wohnungseigentümern stehe ein weiterer Gestaltungsspielraum zu, der seine Grenzen nur in der Willkür finde.

Nach § 16 Absatz 3 WEG a.F. stehe es den Wohnungseigentümern zu, die Verteilung der Heizkosten zu ändern. Das Gericht führte aus, dass der neue Umlageschlüssel lediglich den Anforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung genügen müsse. Wohnungseigentümer dürften danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe.

Dabei dürften an den neuen Verteilungsschlüssel nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Es genüge, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich seien.

Einordnung nach neuem Recht

Diese Bewertung des Gerichts dürfte auch dem neuen § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG entsprechen. Nach neuem Recht können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten

eine vom Gesetz abweichende Verteilung beschließen. Dass der Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen müsse, sieht der Gesetzestext des § 16 WEG zwar nicht mehr explizit vor. Dennoch verlangt das Wohnungseigentumsgesetz nach § 18 Absatz 2 WEG, dass die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung handelt, ohne dass dies an jeder Stelle gesondert normiert sein muss.

Julia Wagner, Referentin Recht

TROTZ PANDEMIE

Corona verhindert nicht automatisch Ortstermin zur Beweisaufnahme

Wir alle haben uns in den zurückliegenden Monaten daran gewöhnt, dass die Corona-Pandemie einen großen Teil des Lebens veränderte. Bestimmte Termine finden nicht mehr statt, Menschen arbeiten vermehrt im Homeoffice, im alltäglichen Umgang sind etliche Rücksichten zu wahren. Doch nach Auskunft des Infodiens-tes Recht und Steuern der LBS muss nicht alles zum Stillstand kommen. Ortstermine zur gerichtlichen Beweisaufnahme sind unter bestimmten Bedingungen weiter möglich. (Landgericht Saarbrücken, Aktenzeichen 15 OH 61/19)

Das Urteil im Detail

Der Fall: In einem Gerichtsverfahren ging es um Mängel an einem Gebäude einer Wohnungseigentümergeinschaft. Es war ein Ortstermin mit einem Sachverständigen zur Beweisaufnahme angesetzt. Dazu eingeladene Beteiligte meldeten allerdings Zweifel an, ob die Veranstaltung überhaupt durchgeführt werden könne. Sie verwiesen auf die Gefahren durch die Pandemie und forderten eine Verlegung des Termins.

Das Urteil: Die Richter des Landgerichts Saarbrücken betrachteten die Angelegenheit als nicht ganz so dramatisch. Die Angst vor dem Virus reiche nicht aus, um eine Verlegung zu begründen. Es liege an dem Sachverständigen, der den Beweisaufnahmetermin leite, für den notwendigen Infektionsschutz (zum Beispiel mit Abstand und Masken) zu sorgen. Außerdem gelte: Wer als Partei partout nicht daran teilnehmen möchte, der könne sich ja vertreten lassen.



WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Streitigkeiten in Zweier-WEGs

In Zweier-Wohnungseigentümergeinschaften lassen sich viele Sachen schnell auf dem „kleinen Dienstweg“ direkt zwischen den Eigentümern klären. Wenn aber Streit entsteht, müssen die gesetzlich vorgesehenen Verfahren eingehalten werden.

Das gilt auch dann, wenn die beiden Eigentümer so zerstritten sind, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keine Beschlüsse mehr fassen kann und auch wenn der in Anspruch genommene Eigentümer zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Streit ums Geld

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall (V ZR 288/19) verfügte eine Zweier-Wohnungseigentümergeinschaft über keinen Verwalter, obwohl die beiden Eigentümer sich über die Jahre so zerstritten hatten, dass sie sich auf keine Beschlüsse mehr einigen konnten. Ein Eigentümer beglich nun Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem Versorgungsdienstleister. Der andere Eigentümer verkaufte etwas später sein Wohnungseigentum. Die Erwerber hatten sich im Kaufvertrag verpflichtet, dass sie ihr Stimmrecht für Angelegenheiten aus der Zeit vor ihrem Erwerb nur im Einvernehmen mit dem Verkäufer ausüben dürfen. Der erste Eigentümer will nun von dem ausgeschiedenen Eigentümer seinen Anteil an den vorgeleisteten Kosten erstattet bekommen. Da dieser sich weigert, verklagt ihn der erste Eigentümer direkt auf Zahlung.

Keine Ausnahmen

Der BGH wies die Klage jedoch ab. Denn auch in einer Zweier-WEG müsse sich der Eigentümer an die Gemeinschaft wenden, wenn er eine Erstattung von Aufwendungen für Gemeinschaftskosten erhalten will, da ein direkter Anspruch gegen den anderen Eigentümer nicht besteht. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaft aufgrund von Zerwürfnissen keine Beschlüsse fassen kann, denn der Gesetzgeber hat auch für Zweier-WEGs keine Abweichung von geltenden Verfahren im Wohnungseigentum vorgesehen. Selbst wenn ein Wohnungseigentümer ausscheidet, gelten für Ansprüche, die sich aus seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft herleiten, noch die WEG-Verfahren. Weil also kein direkter Anspruch gegen den ehemaligen Eigentümer bestand, hat der BGH die Klage zurückgewiesen.

Die Lösung

Um seine Kosten erstattet zu bekommen, hätte der Eigentümer also die Gemeinschaft verklagen müssen. Nun war es zwar klar, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss gefasst hätte, ihm die

Kosten zu erstatten. Denn die neuen Eigentümer hätten einem solchen Beschluss nur mit der Einwilligung des ausgeschiedenen Eigentümers zustimmen dürfen. Dieser hatte aber schon klar gemacht, dass er dem niemals zustimmen werde. Dies ändert aber nichts an dem vorgegebenen Verfahrensweg. Denn der Eigentümer hätte als nächsten Schritt die Beschlussfassung gerichtlich ersetzen lassen können, um so zu seinem Recht zu kommen.

Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht



Nürminger
GROUP

5.000 m² 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

Direkt an der B13!

HAUS & GRUND 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 & 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 & 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. Januar 2021

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



GESUCH AUFGEBEN!

qmMAGAZIN
 Das Immobilienmagazin
 Bauen, Wohnen und Leben in Franken

Tel. 0911/321 621-0 | info@qm-magazin.de | www.qm-magazin.de



KOSTENLOSES ABO!

Robustes Wachstum trotz Corona-Krise

Umsatz mit Produkten und Diensten und Arbeitsplätze in der ITK (in Deutschland)*



*Prognose
Quellen: Bitkom, EITO, IDC, GfK, Bundesagentur für Arbeit, BNetzA

bitkom

IT-Hardware ist größter Umsatztreiber in der Informationstechnik

Das Segment der Informationstechnik wird 2021 nach vorübergehenden Einbußen wieder stärker an Gewicht gewinnen und seine Bedeutung als größtes Branchensegment ausbauen. Die Umsätze steigen nach Bitkom-Berechnungen 2021 um 4,2 Prozent auf 98,6 Milliarden Euro. Am stärksten wächst die IT-Hardware – also insbesondere Computer, Server und Peripheriegeräte. Zurück auf Wachstumskurs ist auch der Markt für Software. Das Geschäft mit IT-Services, wozu unter anderem die IT-Beratung gehört, dreht

mit 1,1 Prozent wieder ins Plus. „Während IT-Hardware ganz oben auf der Einkaufsliste steht, verstetigt sich mit dem kräftig wachsenden Cloud-Geschäft ein weiterer Trend in der Informationstechnik. Es heißt zunehmend: mieten statt kaufen. Infrastructure-as-a-Service, also das Geschäft mit gemieteten Servern, Netzwerk- und Speicherkapazitäten, verzeichnete zuletzt jährliche Wachstumsraten von bis zu 40 Prozent und ist mittlerweile ein Milliardenmarkt“, erklärt Bitkom.

Junge Arbeitnehmer schwächeln bei neuen Fähigkeiten

In der neuen Arbeitswelt mit Corona zu bestehen, erforderte Anpassungsfähigkeit sowie Selbstständigkeit – und damit verbunden auch den Erwerb neuer Fähigkeiten. Doch jungen Arbeitnehmern fällt dies schwer, wie das aktuelle Randstad Arbeitsbarometer aus dem 2. Halbjahr 2020 zeigt. Jeder zweite Befragte zwischen 18 und 34 Jahren gibt an, Probleme beim Erlernen neuer relevanter Fertigkeiten gehabt zu haben. „Die Auswirkungen der Corona-Pandemie machen nicht nur digitale Fähigkeiten erforderlich“, erklärt Dr. Christoph Kahlenberg, Leiter der Randstad Akademie. „Durch Homeoffice und Co. sind viele junge Arbeitnehmer auf sich allein gestellt. Anleitung, Support und Austausch im Team fehlen, um Herausforderungen im Berufsalltag zu meistern.“

Digitale Schulbildung: Mehr als 1.000.000 Nutzer in der HPI Schul-Cloud

Mitten im zweiten harten Lockdown hat die HPI Schul-Cloud die Grenze von 1.000.000 Nutzern geknackt. Seit März 2020 hat sich die Nutzerzahl der Lernplattform des Hasso-Plattner-Instituts (HPI) damit nahezu verdreifacht. Die Zahl der Schulen, die die HPI Schul-Cloud zur Organisation und Durchführung des digitalen Distanz-Unterrichts nutzen, liegt aktuell bei knapp 3.400 und hat sich in diesem Zeitraum verzehnfacht. In Spitzenzeiten greifen gleichzeitig bis zu 35.000 Nutzer allein auf das integrierte Videokonferenzsystem Big-BlueButton zu.

Die HPI Schul-Cloud ist ein von der Bundesregierung gefördertes Open-Source-Projekt, das allen Schulen offensteht. Zur Nutzung der HPI Schul-Cloud werden keine Rechnerinstallationen in den Schulen benötigt. Alles, was zum digitalen Arbeiten in den Schulen gebraucht wird – Office-System, Dateiablage, Kollaborationstools, Videokonferenzsystem, Messenger, Lernsoftware für jedes Unterrichtsfach – wird datensouverän in der Cloud bereitgestellt. Eine einfache und schnelle Anmeldung ist über: <https://hpi-schul-cloud.de/> möglich.

Jüngere Arbeitnehmer mit größeren Defiziten

„Haben Sie Schwierigkeiten, neue Fähigkeiten zur Bewältigung der Corona-Krise zu erlernen?“



Quelle: Randstad Arbeitsbarometer (2. Hj. 2020)

Grafik: Randstad Deutschland



BAUGRUND PRÜFEN

Hausbau steht und fällt mit dem Baugrund

Wer ein Grundstück kauft, der sollte nicht nur auf die oberirdischen Qualitäten wie Lage, Preis und Infrastruktur achten, sondern auch auf die unterirdischen Gegebenheiten. Dabei hilft ein Baugrundgutachten.

Manch ein Baugrundstück kann nur mit erheblichen Vorbereitungen – und damit einhergehenden Kosten – überhaupt erst bebaubar gemacht werden. Und in manch einem Boden ticken unerwünschte Zeitbomben: Altlasten, Abfälle, Fels, drückendes Grundwasser oder sogar Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg.

Achtung bei ehemaligen Gewerbegebieten

Immer wieder erschließen Kommunen neue Gewerbeareale im Randbereich und widmen die ehemaligen innerörtlichen Gewerbegebiete zu Wohnquartieren um. Wer dort ein Baugrundstück kaufen will, sollte die Geschichte des Areals prüfen, denn der Boden könnte belastet sein. Erste Anlaufstelle dafür ist das Altlastenkataster der Kommunen, in dem stehen sollte, was jemals auf dem Grundstück in den Boden gelangt ist.

Je nach Beschaffenheit des Bodens muss das Grundstück zunächst eventuell saniert und die Gründung des Hauses entsprechend geplant werden. Bei Altlasten müssen Böden möglicherweise komplett ausgetauscht und das verseuchte Erdreich auf Sonderdeponien teuer entsorgt werden.

Es liegt auf der Hand: Erst wenn die Besonderheiten des Baugrunds bekannt sind, können Bauherren adäquat planen lassen und Baufirmen auch seriös kalkulieren.

Bodengutachten frühzeitig erstellen

Aufschluss über den Boden kann ein Gutachten geben, das bei Verdacht die Untersuchung auf Altlasten mit einbezieht. Dieses Gutachten ist in Deutschland zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, eine Untersuchung wird von Experten jedoch – vor allem im Zweifelsfall – empfohlen. Es sollte so früh wie möglich erstellt werden; im Idealfall vor dem Grundstückskauf.

Gutachten gibt vielfältige Aufschlüsse

Im Rahmen der Untersuchung werden der Aufbau des Baugrunds sowie die bodenmechanischen Eigenheiten festgestellt. Ein

Baugrundgutachten gibt zudem Auskunft über das Grundwasservorkommen und liefert Kennzahlen, die für die Art des Fundaments und die Bemessung benötigt werden. Geprüft wird auch, ob das Regenwasser ausreichend im Boden versickern kann. Für einige Regionen ist zum Beispiel auch eine Aussage zu einer möglichen Erdbebenzone wichtig. Die benötigten Daten werden mithilfe von Baugrundbohrungen oder -sondierungen gewonnen. In Einzelfällen können auch bodenmechanische Laboruntersuchungen durchgeführt werden. Treten bei der Baugrunduntersuchung Hinweise auf giftige Altlasten auf, sollte zusätzlich ein Schadstoffgutachten veranlasst werden.

Übrigens: Vermeintlich ruhige Orte und Straßen mit Namen wie „Im Torfe“ oder „Im Sande“ weisen oft schon darauf hin, dass der Baugrund problematisch sein könnte und hier vor Baubeginn nachgebessert werden muss.

Hinweis

Die Kosten für eine Baugrunduntersuchung liegen meist zwischen 2.000 und 2.500 Euro. Ein erfahrener Sachverständiger erkennt in der Regel sofort, wo und welche Baugrunduntersuchung nötig ist.



*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und
Kommunikation*

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

Derzeit kein Publikumsverkehr in der Geschäftsstelle (siehe Hinweis S. 3)

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. Muschawek, 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. Hausbesitzer-
versicherung nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

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

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. Haus-
besitzerversicherung – 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

e-Mail-Adresse: 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

e-Mail: 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 & Grundeigentümerverein Roth

Am Berg 39 Telefon 0 91 71 / 8 51 51 60
91154 Roth
www.haus-und-grund-roth.de

- 1. Vorstand:** Architekt Wolfgang Held
- 2. Vorstand:** RA Dietrich Niederal, 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

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

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, 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

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

- 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



Depositphotos.com © Syda_Productions

Wohneigentum verliert an Boden

Dass in keinem anderen EU-Land so wenige Haushalte in einer eigenen Immobilie leben wie in Deutschland, ist bekannt. Dass die Wohneigentumsquote hierzulande aber nicht einmal mehr steigt, sondern im Gegenteil sogar wieder rückläufig ist, kristallisiert sich gerade erst heraus: Im Jahr 2018 wohnten in Deutschland rund 42 Prozent aller Haushalte im Eigentum – das ist 1 Prozentpunkt weniger als vor fünf Jahren. Dies ist das zentrale Ergebnis einer Analyse durch das Forschungsinstitut empirica und LBS Research.

Im Einzelnen hatten im Jahr 2008 34 Prozent der Ostdeutschen und 37 Prozent der Westdeutschen im Alter von 30 bis 39 Jahren den Sprung ins Wohneigentum schon geschafft, zehn Jahre später galt dies nur noch für 25 beziehungsweise 30 Prozent in diesem Alter. Der Rückgang der Wohneigentumsquote in der nächsthöheren Altersgruppe der 40- bis 49-Jährigen fällt nicht ganz so dramatisch aus. Einzig der Anteil der 70- bis 79-Jährigen in Wohneigentum ist in West wie Ost im Laufe der vergangenen 20 Jahre kräftig gestiegen ist.

Aus diesen Studienergebnissen leitet LBS Research ab: Familien benötigen weiterhin Unterstützung, um Kindern ein möglichst behütetes Leben in der Sicherheit des eigenen Hauses oder wenigstens der eigenen Wohnung ermöglichen zu können.

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Wie Corona die Baufinanzierung verändert

Corona hinterlässt Spuren – auch im Bereich der Baufinanzierung sind vorübergehende und bleibende Veränderungen sichtbar.

Ob virtuelle Objektbesichtigungen oder häufige Gespräche über die Einplanung eines Arbeitszimmers im neuen Eigenheim – das Aufkommen der Corona-Pandemie bedeutete auch im Bereich der Immobilienfinanzierung zahlreiche Veränderungen. „Vor allem aber verstärkte es bei vielen Menschen den Wunsch nach einem eigenen Zuhause als sicheren Rückzugsort“, erklärt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen. Das habe die Nachfrage nach Immobilien und Finanzierungen auf hohem Niveau gehalten.

Erhöhter Wunsch nach Flexibilität und Planungssicherheit bei Darlehen

Wer Kredite bedient, wünscht sich heute oft mehr Planungssicherheit und zugleich mehr Flexibilität, um auch auf eventuelle Änderungen der Einkommenssituation reagieren zu können. Das beobachtet Utecht vor allem bei der durchschnittlichen Zinsbindungslänge von mehr als 13 Jahren sowie der vermehrten Nachfrage nach Baufinanzierungsprodukten mit Option zu mehrmaligen Tilgungssatzwechseln während der vereinbarten Zinsbindungsdauer.

Banken reagierten zunächst verunsichert

Der Ausbruch der Corona-Pandemie hatte kurzfristig zu Unsicherheiten bei Banken und im Markt geführt, da

schwer abzuschätzen war, wie sich Lockdown und Kurzarbeit auf die Immobilienpreise und auf das Interesse nach Baufinanzierungen auswirken würden. Entsprechend stellten zwischenzeitlich einzelne Banken etwas höhere Anforderungen an die Bonität der Kreditnehmer, zum Beispiel einem Mindestüberschuss nach Abzug aller Kosten oder Mindesttilgung bei bestimmten Finanzierungskonstellationen. Dies betraf aber nicht das Gros der Banken und einige dieser Kreditgeber haben die Anpassungen wieder zurückgenommen.

Mini-Zinsen auch 2021 zu erwarten

Die Baugeld-Zinsen, die 2020 historisch niedrig lagen, haben in vielen Fällen den Kauf zu leistbaren Raten möglich gemacht. Kreditnehmer können auch weiterhin anhaltend günstig finanzieren. Bestanbieter vergeben zehnjährige Darlehen bei entsprechender Bonität um 0,5 Prozent. Das Interhyp Bauzins-Trendbarometer, eine monatliche Umfrage unter den Experten von zehn deutschen Kreditinstituten, zeigt: Mit leicht steigenden Konditionen für Baudarlehen wird frühestens im weiteren Verlauf des Jahres 2021 gerechnet.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse
und Kommunikation*

HAUSKAUF

Corona verstärkt Landlust

Die Immobilienpreise in Deutschland sind stabil beziehungsweise in Ballungszentren weiter gestiegen, und auch die Nachfrage nach Immobilienkrediten lag laut Bundesbank 2020 höher als im Vorjahr.

Dabei lässt sich ein Wandel bei Lage und Art der nachgefragten Immobilien feststellen: Laut einer Interhyp-Studie hat der Trend zur Immobilie außerhalb der Ballungszentren durch Corona weiter Fahrt aufgenommen. Metropol-Bewohner erwerben heute häufiger als in den Vorjahren eine Immobilie in Mittel- und Kleinstädten. Menschen vom Land oder aus sehr kleinen Ortschaften ziehen dort seltener fort als früher. „Die sogenannte Landlust hat sich in der Coronakrise

verstärkt. Da viele Menschen im Home-office arbeiten und sich diese neue Arbeitsweise auch in Zukunft etablieren wird, gehen wir davon aus, dass das Wohnen außerhalb der Ballungszentren attraktiver werden wird“, sagt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp, die sich auf die Vermittlung privater Baufinanzierungen spezialisiert hat.

Neben dem Trend nach mehr Natur sind 2020 auch Ferien-Immobilien im Inland

oder Österreich in das Zentrum des Interesses gerückt, da Urlaub im Ausland nur eingeschränkt möglich war. Die Interhyp rechnet damit, dass das Interesse an inländischen Ferien-Immobilien auch im nächsten Jahr anhalten wird.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

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

Bis zu 65% Stromeinsparung durch Infrarotheizung

Viele Wärmequellen sind zu einer Belastung für das Haushaltsbudget geworden.

Sparsame und gesunde Alternativen sind wartungsfreie Infrarotheizungen, 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 Infrarotheizungen 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, Hofpflasterungen, 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	105,5

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.immobiliens-fischer.de



IF IMMOBILIEN FISCHER
DER IMMOBILIENMAKLER IN NÜRNBERG

Wir haben die Käufer, die Sie suchen!

Über 28 Jahre Erfahrung

SCHALLERIMMOBILIEN
www.schaller-immobilien.de

Deutschherrnstraße 47 | 90429 Nürnberg
Telefon 0911 9943723 | info@schaller-immobilien.de

Mitglied im:



Machatschke
/ SEIT 1963 /

/ Wir vermitteln nur,
was zusammen passt. /

Anfrage unter 0911 / 23 09 17 - 0

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



Burgstraße 11 • 90403 Nürnberg
www.sollmann.de

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

Wir suchen:

- Wohnanlagen
- Mehrfamilienhäuser
- Ein- & Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

für unsere bonitätsgeprüften Käufer



Tel.: 0911 - 79 19 91
www.immobiliens-brewer.de

IMMOBILIEN BREWER
seit über 35 Jahren

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...



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