

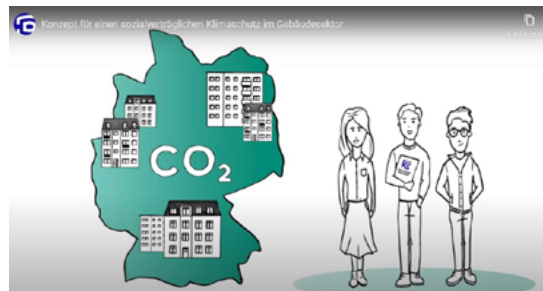
Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 108 | Juni 2020

Editorial	3
Energie	4
Veranstaltungen	11
Digital	13
Steuer	15
Recht	22



Deutsche Wohnen: Konzept für mit sozialverträglicher Klimaschutz-Gebäudesanierung – Ein Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern/Mietern

Über 80 Prozent der Deutschen ist Klimaschutz wichtig – dies soll sich jedoch nicht in höheren Mietkosten widerspiegeln. Um die Akzeptanz von energetischen Sanierungen zu erhöhen, hat die Deutsche Wohnen ein Modell erarbeitet, wie Klimaschutz und soziale Verträglichkeit zusammenfinden können. Das „Konzept für einen ... [Seite 4](#)



WZT20 – Gewinner des Startup Publikumspreises 2020 ist Lumoview

Jetzt ist der Wohnzukunftstag 2020 (WZT20) des GdW Geschichte. Sechs Bewerber des Contests haben letzten Mittwoch (17.6.) auf der virtuellen Pitch-Bühne ihre Innovationen vorgestellt. Mit dabei waren die PropTechs bex, BRICK4U, Lumoview, Plan4, Unique Object Identifier und Urban Energy. Sie haben sich, wie über 80 andere PropTechs und Startups ... [Seite 11](#)

... [Seite 11](#)



Vorteile der Kooperation zwischen Stadt und Region sollten mehr genutzt werden

Difu-Studie stellt praxisorientiert dar, wie ein gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen zwischen Stadt und Region funktionieren kann. Um das für Kommunen wichtige Thema der „interkommunalen Kooperation“ geht es in der neuen Difu-Publikation „Region ist Solidarität. Gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen im interkommunalen Dialog“. ... [Seite 19](#)

... [Seite 19](#)

Sonstige Themen: KI-basiert und Virtuell - Neela ist Aareons neue Assistentin für mehr Kundenservice - Persönlich mit Mietern im Chat kommunizieren | Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)? Und wie könnte man die Milliarden für Klimaschutz-Gebäudesanierung sozialverträglich nutzen | Ferien Daheim - Neun Urteile - Was auf dem Balkon und der Terrasse erlaubt ist und was nicht

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

AVW Logo

Ausgabe 05 | Mai 2020

Beitrag:
Kommunen mit Jackson-Prinzip: Beking-Straße Areal ist das Wohngebäude
Seite 2

Abrechnung:
Die Betriebskostenabrechnung im Zeichen der Corona-Krise - Was zu beachten ist, erklärt B.A.U. von Schäffer
Seite 3

Wohn-Tipps:
Virtuelle Stadttour: Auf Baustellen lokales Material und Handwerker: Wie wird die Corona-Geldinjektion neuer Projekte
Seite 7

Umschreibung:
Umschreibung oder Verbandsabteilung: Dr. Schmidt: Sichere Wohnkosten - Ende muss sein!
Seite 11

Verantwortlich:
Dr. Peter Hübner
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
Hildegardstraße 10
D-10245 Berlin
Tel. 030 69 90 90 00
E-Mail: info@avw-gruppe.de

Beitrag:
Wohnungswirtschaft in Corona-Zeiten
Seite 14

Steuern:
20 Jahre Erneuerbare-Energien-Gesetz - Eine Erfolgsgeschichte mit vielen Höhen und großen Chancen
Seite 15

Die innovative Stadt:
2020: Warum lohnt sich für Immobilieninvestoren das Investieren in die Städte?
Seite 18

Wohnkosten:
Mikro-Wohnen eröffnet Volkswirtschaft bei den Wohnkosten
Seite 20

Steuern:
Bausparvertrag: Einvernehmliche Einweisung - Einvernehmliche Einweisung wegen Wund-Risiko und Corona
Seite 22

Recht:
Die neuen Miet- und Immobilienverträge im Zusammenhang mit der Pandemie
Seite 24

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Corona und Legionelle – Klimaschutz: Konzept für sozialverträgliche Gebäudesanierung

In den letzten Monaten stand Corona ganz oben auf der Agenda. Und täglich ploppen neue Hotspots mit höchster Ansteckungsgefahr auf der Landkarte auf. Die Angst einer zweiten Welle schiebt sich immer und mehr in die Gedankenwelt und zwingt uns weiter zu Abstand und Umsicht.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber Corona darf nicht all unser Denken und Handeln bestimmen. **Ganz oben steht der Klimaschutz.** Gedanklich schon politisch beschlossen. Für Umsetzungsideen fehlt der Mut und der Entscheidungswille. Einen großen Anteil zum Klimaschutz kann die Wohnungswirtschaft beitragen. Halt. Jetzt nicht gleich mit den Kosten kommen. Das ist ein Todschlagargument. Natürlich spielen die Kosten eine Rolle. Aber es kommt auf das WIE an! **89 % der Deutschen** (sind auch zum Teil Mieter) wollen den Klimaschutz. **Klimaschutz heißt auch Investition in Gebäuden** - in Coronazeiten bedeutet dies auch **Anschub für die Wirtschaft...**

Aber nun zum Punkt. Die **Deutsche Wohnen** hat jetzt ihr **Konzept für sozialverträglicher Klimaschutz-Gebäudesanierung – Ein Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern/Mietern** vorgelegt. Ab **Seite 4** finden Sie alle Informationen mit Berechnungen und Erklärvideo.

Und nun noch ein Tipp zum Thema Abstand und Umsicht. Die Legionelle trat in den letzten Monaten etwas in den Hintergrund. Aber sie ist immer noch da. In unseren Wohnungen haben wir sie durch unsere ständige Anwesenheit (Homeoffice, etc.) in Schach gehalten. Freie Bahn hatte sie überall dort, wo es geschlossen war, wo das Wasser nicht regelmäßig „bewegt“ worden ist. **Mehr ab Seite 18**

Juni 2020 - die neue Technik-Ausgabe. Lesen

Sie auch: Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)? Und wie könnte man die Milliarden für Klimaschutz-Gebäudesanierung sozialverträglich nutzen // WZT20 - Gewinner des Startup Publikumspreises 2020 ist Lumoview // KI-basiert und Virtuell - Neela ist Aareons neue Assistentin für mehr Kundenservice - Persönlich mit Mietern im Chat kommunizieren // Gewerbemietverträge wegen neuer Mehrwertsteuer-Regelung dringend umstellen, rät Felix Nuss, Geschäftsführer der Rohrer Hausverwaltung // Vorteile der Kooperation zwischen Stadt und Region sollten mehr genutzt werden // Hygienische Fahrtreppen: Schindler desinfiziert Handläufe automatisch // Ferien Daheim - Neun Urteile - Was auf dem Balkon und der Terrasse erlaubt ist und was nicht.

Klicken Sie mal rein.

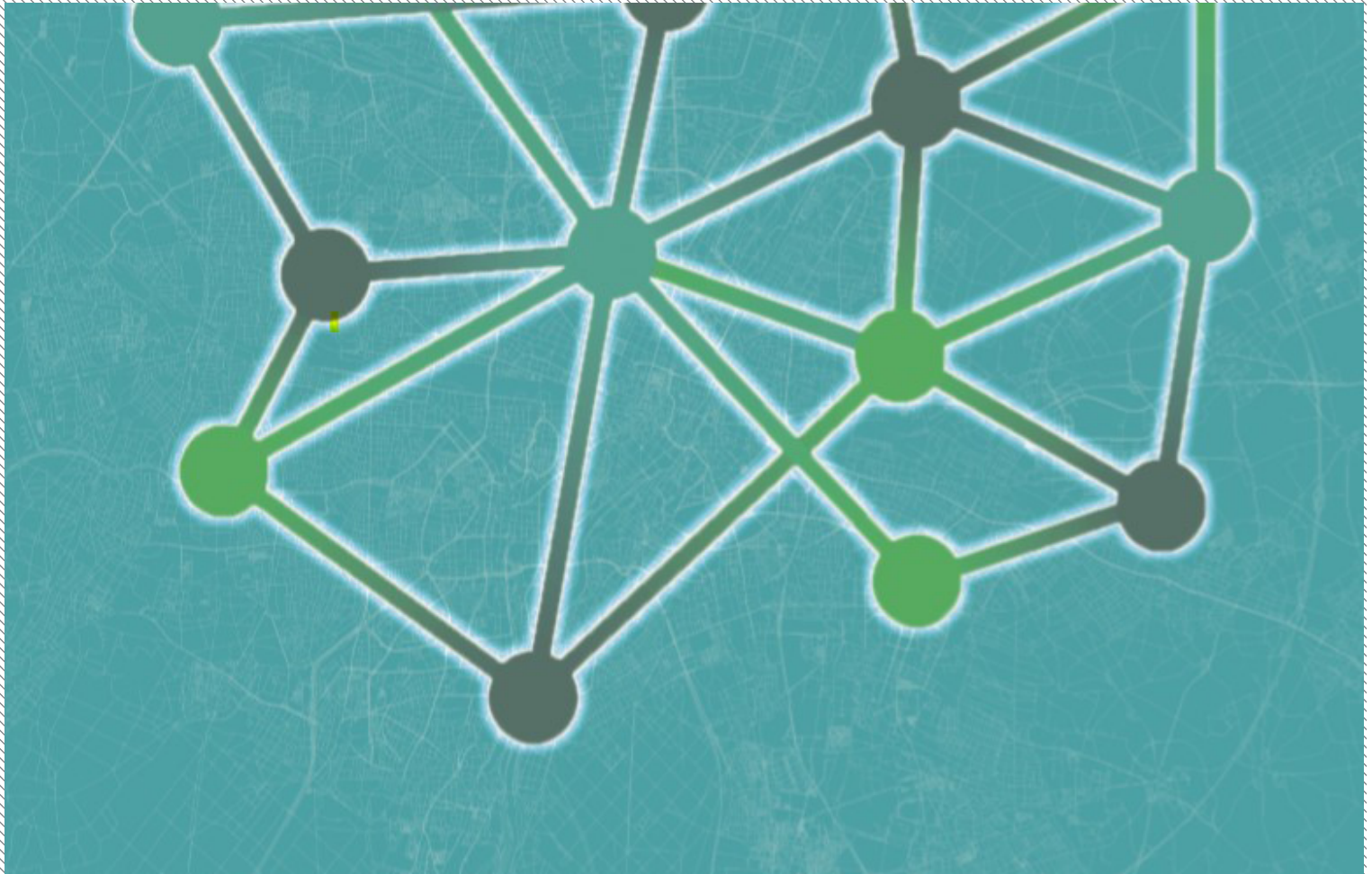
Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes **Heft 109** erscheint am **29. Juli 2020**

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 108 | Juni 2020



Editorial

2 Liebe Leserin, lieber Leser, Corona und Legionelle – Klimaschutz: Konzept für sozialverträgliche Gebäudesanierung

Energie

4 Deutsche Wohnen: Konzept für mit sozialverträglicher Klimaschutz-Gebäudesanierung – Ein Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern/Mieter

8 Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)? Und wie könnte man die Milliarden für Klimaschutz-Gebäudesanierung sozialverträglich nutzen – und die Umfrage zum Thema

Veranstaltungen

11 WZT20 - Gewinner des Startup Publikumspreises 2020 ist Lumoview

Digital

13 KI-basiert und Virtuell - Neela ist Aareons neue Assistentin für mehr Kundenservice - Persönlich mit Mietern im Chat kommunizieren

Steuer

15 Gewerbemietverträge wegen neuer Mehrwertsteuer-Regelung dringend umstellen, rät Felix Nuss, Geschäftsführer der Rohrer Hausverwaltung

Bauen

17 Nach dem Shutdown – mit richtiger Prävention Legionellen-gefahr bannen – die drei wichtigsten ersten Schritte

19 Vorteile der Kooperation zwischen Stadt und Region sollten mehr genutzt werden

21 Hygienische Fahrtreppen: Schindler desinfiziert Handläufe automatisch

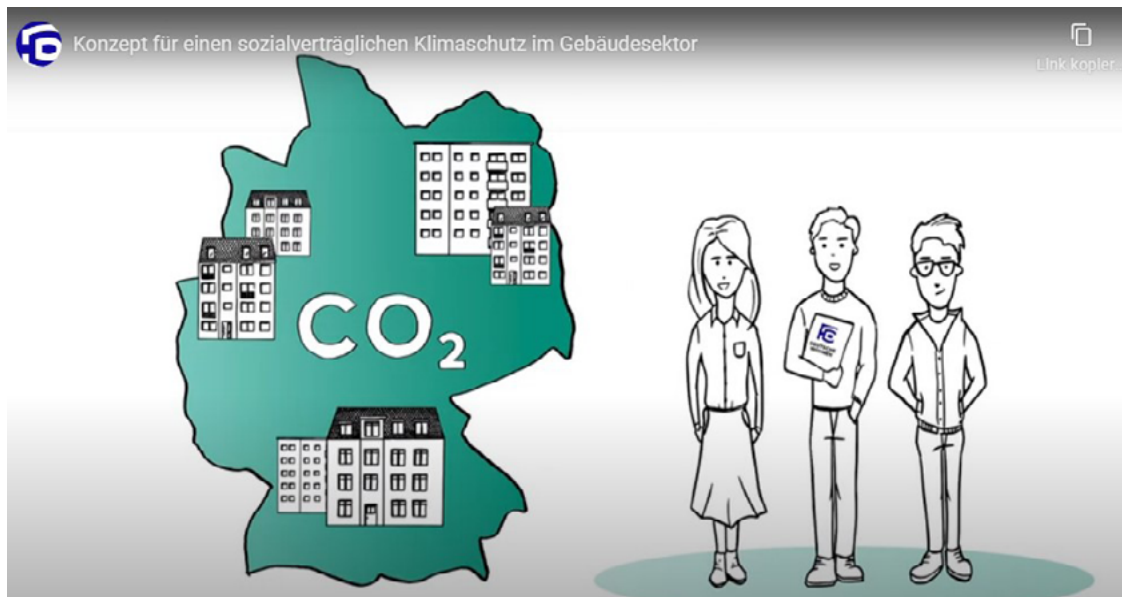
Recht

22 Ferien Daheim - Neun Urteile - Was auf dem Balkon und der Terrasse erlaubt ist und was nicht

Energie

Deutsche Wohnen: Konzept für mit sozialverträglicher Klimaschutz-Gebäudesanierung – Ein Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern/Mietern

Über 80 Prozent der Deutschen ist Klimaschutz wichtig – dies soll sich jedoch nicht in höheren Mietkosten widerspiegeln. Um die Akzeptanz von energetischen Sanierungen zu erhöhen, hat die Deutsche Wohnen ein Modell erarbeitet, wie Klimaschutz und soziale Verträglichkeit zusammenfinden können. Das „Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor“ zielt darauf ab, die Sanierungsrate im Gebäudebestand deutlich zu erhöhen, um so die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Gleichzeitig wird ein milliardenschweres Konjunkturpaket angestoßen.



Ein „Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor“. So kann es gehen. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild** und das Youtube-Video startet

Für 89 Prozent aller Deutschen ist der Umwelt- und Klimaschutz wichtig oder sogar sehr wichtig. Doch er darf sich nicht in zu hohen Kosten für die Miete auswirken. Maximal fünfzig Euro sind 87 Prozent bereit, zusätzlich monatlich zu zahlen. Das hat eine Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Kantar TNS im Auftrag der Deutsche Wohnen ergeben. Und genau hier setzt das heute veröffentlichte Konzept des künftigen Berliner DAX-Unternehmens an. „Deutschland kann seine Klimaziele nur erreichen, wenn die ca. 40 Millionen Wohnungen energetisch ertüchtigt werden. Die tatsächlich umgesetzten Sanierungen bleiben bisher jedoch deutlich hinter den Möglichkeiten zurück. Wir brauchen dringend eine Sanierungsoffensive“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE. Doch oftmals scheitern energetische Sanierungen an der Besorgnis von Mietern, die höhere finanzielle Belastungen fürchten. Die Folge: Sanierungen stocken und bleiben auf einem niedrigen Niveau.

„Klimaschutz und Mieterschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden“, sagt Michael Zahn. Genau hier setzt das Konzept an, das die Deutsche Wohnen entwickelt hat. Es sieht vor, dass Mieter bei den Kosten für energetische Sanierungen durch den Energie- und Klimafonds (EKF), den die Bundesregierung als Sondervermögen seit 2011 über die CO₂-Besteuerung aufbaut, entlastet werden. Staat, Vermieter und Mieter würden auf diese Weise Klimaschutz gemeinsam leisten.

Lesen Sie auch
Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)? Und wie könnte man die Milliarden für Klimaschutz-Gebäudesanierung sozialverträglich nutzen – und die Umfrage zum Thema

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Klimaschutz ist gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Hierbei handelt es sich also um eine gesamtgesellschaftliche Lösung, die auch die Mehrheit der Deutschen grundsätzlich befürworten würde. Auf die Frage in der repräsentativen Kantar-Bevölkerungsumfrage, wer die Kosten von energetischen Sanierungen übernehmen sollte, benennen 70 Prozent der Befragten „Mieter, Vermieter und Staat gemeinsam“.

Das Konzept der Deutsche Wohnen greift diese Perspektive nun auf und knüpft an das Vorhaben der Bundesregierung an, Deutschland bis 2050 weitgehend klimaneutral zu machen. Dabei kommt dem Gebäudebestand eine wesentliche Rolle zu, da hier rund ein Drittel des nationalen CO₂-Ausstoßes verursacht wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Sanierungsquote von momentan lediglich einem Prozent auf mindestens 2,5 Prozent im Jahr dringend erforderlich. Dies entspricht ungefähr 600.000 Wohneinheiten, die jedes Jahr zusätzlich saniert werden müssten. Auf diese Weise ließen sich bis 2050 jedes Jahr 100 Millionen Tonnen CO₂ zusätzlich einsparen.

Mit dem Konzept möchte die Deutsche Wohnen einen breiten politischen und gesellschaftlichen Diskurs anstoßen. Mit der Unternehmerallianz Stiftung 2°, deren Förderunternehmen die Deutsche Wohnen ist, vereint sie dabei der Leitgedanke des klimafreundlichen und sozialverträglichen Wirtschaftens. „Die Herausforderung Klimaschutz braucht gesamtgesellschaftliche Antworten – Unternehmen, Politik und auch die Bürgerinnen und Bürger sind gefragt. Daher freut es mich, dass die Deutsche Wohnen ihr Konzept als wichtigen Debattenbeitrag zur klimapolitischen Rolle des Gebäudesektors vorlegt. Ich freue mich auf die Diskussionen dazu. Denn klar ist: Wir müssen die Sanierungsrate enorm steigern, um unsere Klimaziele zu erreichen. Und wir müssen dies sozialverträglich tun, um die Menschen mitzunehmen. Das Konzept der Deutsche Wohnen zeigt hierfür Wege auf und verdeutlicht dabei, wie Klimaschutz als Konjunkturprogramm wirken kann“, sagt Sabine Nallinger, Vorständin Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz.

Nach Berechnungen der Deutsche Wohnen würden Handwerksbetriebe und andere am Bau beteiligte Gewerke von zusätzlichen Aufträgen in Höhe von 22 Milliarden Euro pro Jahr profitieren.

Und so würde die Förderung aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) konkret erfolgen:

- + Bei einer Sanierung übernimmt der Vermieter üblicherweise zunächst alle Kosten, die anschließend mit bis zu 8 Prozent pro Jahr – abhängig von der Kappungsgrenze – auf die Miete umgelegt werden können.
- + Der Vorschlag sieht vor, dass der EKF im ersten Jahr die vollen 8 Prozent der Modernisierungsumlage übernimmt, sodass die Mieter nicht belastet werden.
- + Diese Förderung schmilzt über 15 Jahre von Jahr zu Jahr linear ab und die Mieter steigen langsam in die Klimakosten mit ein.
- + Gleichzeitig profitiert der Mieter vom ersten Tag an von niedrigeren Energieverbräuchen und einem höheren Wohnkomfort.
- + Neben den Mietern sollen auch Selbstnutzer von Wohnraum in gleicher Weise von dieser Förderung profitieren.

Die erforderlichen Gelder sind bereits vorhanden. Es müssen keine zusätzlichen Haushaltsmittel durch den Staat bereitgestellt werden. Denn der EKF speist sich im Wesentlichen aus den Erlösen aus dem Zertifikatshandel im Rahmen der CO₂-Bepreisung. Die Einführung des nationalen Emissionshandels für den Wärmemarkt ab 2021 bietet die Gelegenheit, den EKF zum zentralen Förderinstrument im Gebäudebereich aufzuwerten. Wärmeversorger müssen ab dann CO₂-Zertifikate erwerben und werden die dadurch entstehenden Kosten an die Endverbraucher weitergeben. Wer als Verbraucher also mehr heizt, muss mehr fürs Klima zahlen. Über das vorgeschlagene Förderkonzept fließen diese Mittel in den Gebäudesektor zurück und werden für Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Energiewende zugutekommen, genutzt.



Positionspapier

Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor

Die Deutsche Wohnen will Klimaschutz und Sozialverträglichkeit zusammenbringen. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur **im Dreiklang aus Staat, Unternehmen und Bürgern/Mietern** gemeinschaftlich gelingen kann. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Positionspapier öffnet sich als PDF**

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 31. März 2020 insgesamt rund 164.300 Einheiten, davon 161.500 Wohneinheiten und 2.800 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümerin von Wohnungen in vier Siedlungen der Berliner Moderne, welche im Juli 2008 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurden: der Weißen Stadt, der Hufeisensiedlung Britz, der Wohnstadt Carl Legien sowie der Ringsiedlung Siemensstadt.

Akzeptanz von Sanierungsvorhaben steigern und Mieter entlasten

Das Konzept der Deutsche Wohnen – der Förderung energetischer Modernisierungen in Gebäuden durch den EKF – führt dazu, dass Mieter in den ersten Jahren sogar von einer geringeren Gesamtmiete profitieren. So würde zum Beispiel eine Berliner Familie, die in einer 90-Quadratmeter-Altbauwohnung wohnt, über den Förderzeitraum rund 4.300 Euro einsparen. Zusätzlich halbieren sich die Energiekosten der Wohnung nahezu. Somit könnte das wichtigste Hemmnis, nämlich die Kostenbelastung für die Bewohner, pragmatisch gelöst werden.

Das Ergebnis wäre ein Meilenstein auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand, von dem alle profitieren: Die Mieter und Selbstnutzer werden entlastet, Vermieter erfahren eine höhere Akzeptanz bei Modernisierungsvorhaben und Deutschland kann seinen versprochenen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Juliane Kieslinger

Energie

Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)? Und wie könnte man die Milliarden für Klimaschutz- Gebäudesanierung sozialverträglich nutzen – und die Umfrage zum Thema

1 Was ist der Energie- und Klimafonds (EKF)?

Deutschland hat mit dem Energie- und Klimafonds (EKF) bereits 2011 ein Förderinstrument geschaffen, um die Energiewende und den Klimaschutz voranzutreiben. Dabei handelt es sich um ein Sondervermögen, das der Finanzierung der energie- und klimapolitischen Maßnahmen des Bundes dient. Dieser „Fördertopf“ speist sich maßgeblich aus den Einnahmen des Bundes aus dem Handel von Rechten zur Emission von Treibhausgasen.



Ab 2021 werden in Deutschland auch die Bereiche Verkehr und Wärme/Gebäude einen Emissionshandel bekommen. Jedes Unternehmen, das Heiz- und Kraftstoffe auf den Markt bringt, muss sich dann mit Verschmutzungsrechten, sogenannten CO₂-Zertifikaten eindecken. Die Kosten dafür gibt es über die Betriebskostenabrechnung an die Endverbraucher weiter. Die Einnahmen aus den verkauften Zertifikaten gehen nicht in den Staatsaushalt, sondern in den EKF. Entsprechend könnte dieser Topf Maßnahmen finanzieren, die den Energieverbrauch senken.

2 Warum sollten die zusätzlichen Mittel des Energie- und Klimafonds in die Sanierung gehen, anstatt den Menschen direkt zugute zu kommen?

Laut Bundesregierung sollen die zusätzlichen Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung vollständig den Bürgern zurückgegeben werden. Der vermeintlich einfachste Weg wäre, das Geld den Bürgern schlicht zu erstatten, zum Beispiel über ein Bürgergeld. Dem Klima wäre damit aber nicht geholfen. Vielmehr sollte das Geld in Sanierungsmaßnahmen fließen, die effektiv den Klimaschutz fördern. Der Austausch der Heizungsanlage und zusätzliche Außendämmungen etwa tragen dazu bei, Wärmeverluste am Haus deutlich zu verringern. Je nach Gebäudetyp können hierdurch bis zu 58 Prozent weniger Endenergie verbraucht werden. Das senkt die Nebenkosten, wovon langfristig auch die Bürger – Mieter wie Selbstnutzer von Eigentum – profitieren.

3 Ist die Förderung überhaupt seriös und solide finanzierbar?

Ja. Im Jahr 2018 flossen dem EKF rund 2,56 Milliarden Euro zu, darüber hinaus verfügt er über eine Rücklage von rund 6 Milliarden Euro. Ab 2021 werden die jährlichen Einnahmen durch die Einführung der CO₂-Bepreisung auf die Bereiche Verkehr und Wärme/Gebäude nochmals deutlich steigen.

Dem gegenüber stehen jährlich maximal ca. 2,37 Milliarden Euro für die Modernisierungsumlage von Mietshäusern. Für Gebäude, die Eigentümer selbst bewohnen, werden schätzungsweise maximal 1,93 Milliarden Euro pro Jahr benötigt.

Ließe man EKF-Förderprogramme auslaufen, die kaum abgerufen werden oder teurer sind, würden nochmals Mittel in Höhe von rund 3,2 Milliarden Euro frei – zusätzlich zu den Rücklagen und den regulären jährlichen Einnahmen des EKF. Insgesamt wären damit die Investitionen in die sozialverträgliche energetische Gebäudesanierung mehr als abgedeckt, und es bliebe natürlich weiterhin genügend finanzieller Spielraum für andere klima- und energiepolitische Maßnahmen.

4 Profitieren alle Mieter von dieser Förderung oder gibt es Einschränkungen?

Die Förderung ist als eine sogenannte Objektförderung ausgestaltet. Das bedeutet, dass die Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses unabhängig davon gefördert wird, wer darin wohnt. Jeder Mieter, dessen Wohnung energetisch ertüchtigt wird, kann also damit rechnen, eine Unterstützung bei der Modernisierungsumlage zu erhalten. Selbstnutzer von Wohneigentum profitieren von einer analogen Förderung.

Wichtig zu wissen: Im ersten Jahr nach der Modernisierung übernimmt der Energie- und Klimafonds die Förderung vollständig, in den Folgejahren steigen die Bewohner schrittweise in die Umlage der Sanierungskosten ein. Dem steht allerdings auch eine Ersparnis durch niedrigere Energiekosten gegenüber.

Um insbesondere Haushalte mit niedrigerem Einkommen zusätzlich zu unterstützen, wird speziell die Deutsche Wohnen zudem an ihrem Mieterversprechen festhalten: Demnach muss auch künftig kein Mieter nach Modernisierungsmaßnahmen mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete aufbringen.

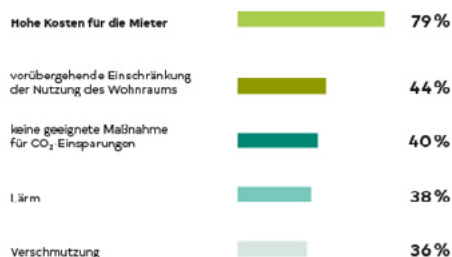
Quelle: Deutsche Wohnen

Die Umfrage zum Thema:

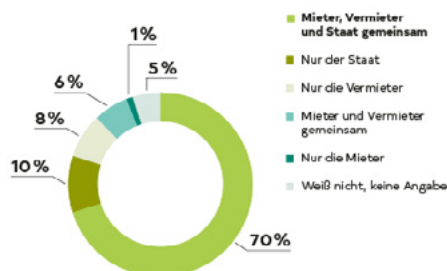
Was von dem Folgendem sehen Sie als das größte Hindernis an, wenn Sie an die energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen denken?

Im Auftrag der Deutsche Wohnen hat das Meinungsforschungsinstitut Kantar TNS im Juni 2020 eine repräsentative Bevölkerungsumfrage zum Klimaschutz durchgeführt. **Die zentralen Ergebnisse:** Den Deutschen ist Klimaschutz sehr wichtig und eine Mehrheit befürwortet auch energetische Gebäudesanierungen für den Klimaschutz. Allerdings sind die Kosten – sowohl für Mieter als auch für Vermieter – bislang die größte Hürde, so dass die Finanzierung als Gemeinschaftsaufgabe von Mietern, Vermietern und dem Staat gesehen wird. Gleichwohl fehlt noch das Bewusstsein, dass der Gebäudebestand eine zentrale Rolle für das Erreichen der Klimaziele spielt: Nur 2 Prozent der Befragten ist bekannt, dass hier rund ein Drittel des nationalen CO₂-Ausstoßes verursacht wird.

79% sehen Mieter-Kosten als größte Hürde bei energetischer Sanierung



70% sehen Klimaschutz als Gemeinschaftsaufgabe



Mieter lehnen hohe Kostenbeteiligung ab – 87% wollen nicht mehr als 50 Euro pro Monat zusätzlich zahlen

87%

2% wissen über CO₂-Einsparpotenzial bei Gebäuden Bescheid



Weitere Ergebnisse finden Sie unter <https://www.deutsche-wohnen.com/klimakonzept/>

Veranstaltung

WZT20 – Gewinner des Startup Publikumspreises 2020 ist Lumoview

Jetzt ist der Wohnzukunftstag 2020 (WZT20) des GdW Geschichte. Sechs Bewerber des Contests haben letzten Mittwoch (17.6.) auf der virtuellen Pitch-Bühne ihre Innovationen vorgestellt. Mit dabei waren die PropTechs **bex**, **BRICK4U**, **Lumoview**, **Plan4**, **Unique Object Identifier** und **Urban Energy**. Sie haben sich, wie über 80 andere PropTechs und Startups für den Contest beworben. Schon kurz nach Bewerbungsschluss profitierten sechs Kandidaten von der großen Aufmerksamkeit und Reichweite des WZT20.



Ausgewählt wurden sie gemeinsam mit den **Associates** – die Wohnungsunternehmen **meravis** aus Hannover, **VOLKSWOHNUNG** aus Karlsruhe und **Wohnraumkönner** aus Langen. In kurzweiligen virtuellen Pitches konnten sie der versammelten Wohnungswirtschaft zeigen, mit welchen innovativen Lösungen sie die Branche bereichern wollen.

Anschließend stimmten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des WZT20 über den überzeugendsten Pitch ab. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband Wohnungswirtschaft hat den Sieger bekanntgegeben. Das Team von **Lumoview** freut sich jetzt über den Titel ‚Gewinner des Startup Publikumspreises 2020‘.

Quelle: **hubitation**

Und so geht es weiter

<https://www.hubitation.de/event/best-practices/>



DAS BLUMENBUCH
von Maria Sibylla Merian
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton.

Nachdruck des Eutiner Exemplars
kommentiert von Susanne Lubert

16,90€

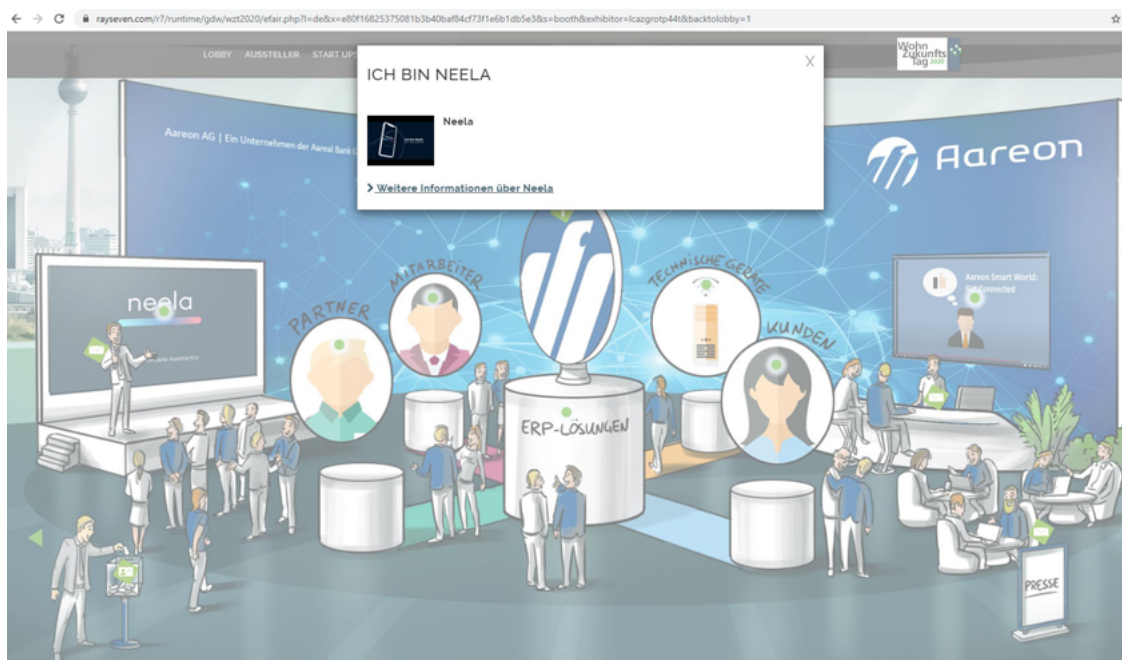
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



Digital

KI-basiert und Virtuell – Neela ist Aareons neue Assistentin für mehr Kundenservice – Persönlich mit Mietern im Chat kommunizieren

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, kündigt einen KI-basierten Virtual Assistant an, der im ersten Schritt über Chat und im zweiten Schritt über Sprache mit Kunden interagieren wird. Für diesen virtuellen Assistenten hat Aareon einen eigenen Charakter und eine eigene Stimme entwickelt: Neela. Sie vereint neueste kognitive Prozesse und Dialogtechnologie. So wird sichergestellt, dass die Kundenbetreuung – insbesondere bei Standardanfragen – schneller, gezielter und mit einer höheren Wertschöpfung erfolgt. Die Einsparungen können wiederum in Unterstützung und Betreuung von Mietern mit komplexeren Anliegen investiert werden.



Neela und ihre Fähigkeiten wurde auch auf dem virtuellen WohnZukunftstag 2020 des GdW einem breiten Fachpublikum der Wohnungswirtschaft vorgestellt.

Ich werde für die Mieter da sein – und das 24/7.

Neela kommentiert die Marktankündigung: „In der ersten Einführungsstufe werde ich in der Lage sein, im Chat mit Mietern zu kommunizieren. Und je mehr Anfragen ich bekomme, desto schneller lernt mein zugrundeliegender Algorithmus. Mit der Zeit kann ich immer mehr Aufgaben in der Mieterkommunikation übernehmen. In den weiteren Entwicklungsstufen werden Mieter in der Lage sein, mit mir über Social-Media-Kanäle und über intelligente Lautsprecher wie Google Home und Amazon Echo zu kommunizieren. Von Schadensmeldungen über finanzielle Angelegenheiten, sozialen Mietersupport bis zu weiteren Themen rund um das Wohnen: Ich werde für die Mieter da sein – und das 24/7.“

Die Architektur von Aareons Virtual Assistant wird sich in alle Aareon-Smart-World-Lösungen integrieren lassen. Die Produktentwicklung ist Aareons Antwort auf das steigende Interesse von Kunden, den Mieter-service und die Folgeprozesse zu automatisieren und zukünftig via Stimme und Social Media zu kommunizieren.

Dr. Imad Abdallah, Chief Digital & Venture Officer bei der Aareon AG, stellt anlässlich der Marktan-kündigung von Neela fest: „Aareons Virtual Assistant Neela ist ein weiteres Ergebnis unserer zukunftswei-senden Aktivitäten in Forschung und Entwicklung. Um neue Technologien für unsere Lösungen zu nutzen, investieren wir umfassend und schaffen so Mehrwerte für unsere Kunden.“

Karin Veyhle

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug
wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Steuer

Gewerbemietverträge wegen neuer Mehrwertsteuer-Regelung dringend umstellen, rät Felix Nuss, Geschäftsführer der Rohrer Hausverwaltung

Die Rohrer Hausverwaltung weist darauf hin, dass wegen der neuen Mehrwertsteuer-Regelung, die vom 1. Juli bis 31. Dezember dieses Jahres gelten soll, die Gewerbemietverträge dringend umgestellt werden sollten.



Felix Nuss. Foto: Rohrer Hausverwaltung

Felix Nuss, Geschäftsführer der Rohrer Hausverwaltung: „Wir verzeichnen jetzt schon bei unseren Kunden eine hohe Beratungsnachfrage, da ohne Fachexpertise die Fehleranfälligkeit sehr hoch sein wird.“

Sämtliche umsatzsteuerlich relevanten Mietverträge sollten im Rahmen eines Nachtrags angepasst werden, rät **Felix Nuss**. Hintergrund ist der Umstand, dass der Mieter per Gesetz nur noch die reduzierte Mehrwertsteuer bezahlen muss. Der Vermieter hingegen muss die im Mietvertrag bzw. in der Dauerrechnung ausgewiesene Mehrwertsteuer auf jeden Fall ans Finanzamt abführen.

„Alle von uns betreuten Mietverträge, in denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist, sollten demnach zeitlich befristet geändert werden. Sollte dies nicht erfolgen, müssten die betroffenen Eigentümer zum Beispiel 19 Prozent Mehrwertsteuer an das Finanzamt abführen, obwohl der Mieter nur 16 Prozent bezahlt. Nach derzeitiger Laufzeit dieser Maßnahme sollten die Verträge zum 1. Januar 2021 wieder 'zurückgestellt' werden,“ **warnt Nuss**:

Dauerrechnungen neu stellen

Auf der anderen Seite sollten sämtliche Dauerrechnungen von Dienstleistern oder Versorgern, wie Hausmeister oder Stadtwerken, mit dem befristet verminderten Mehrwertsteuersatz neu gestellt werden. Die dazugehörigen Daueraufträge müssen befristet angepasst werden. **Nuss** weiter: „Aufgrund des von uns betreuten Bestandes von insgesamt 10.000 Einheiten sind das hunderttausende von Buchungsvorgängen, die geändert, überwacht und nach Ablauf der Befristung wieder 'zurückgestellt' werden sollten.“

„Wir sehen natürlich, dass das Ziel der Mehrwertsteuer-Reduzierung den Konsum ankurbeln soll. Dabei zeigt sich aber auch, dass die erforderliche Anpassung der Abläufe und Software ein ex- und interner Zusatzaufwand ist“, so **Nuss** abschließend.

Red.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Bauen

Nach dem Shutdown – mit richtiger Prävention Legionellengefahr bannen – die drei wichtigen ersten Schritte

Nach dem wochenlangen Shutdown aufgrund der Covid-19-Pandemie fahren **Hotels, Ferien- und Zweitwohnungen, Sportanlagen, öffentliche Gebäude und Schwimmbäder** jetzt langsam wieder hoch und freuen sich auf Gäste und Besucher. Damit diese ihren Aufenthalt unbeschwert genießen können, empfiehlt das Robert-Koch-Institut (RKI) die sachgemäße Reinigung der jeweiligen Trinkwasseranlagen. Denn wenn das Wasser in den Leitungen zu wenig bewegt wird, bildet sich ein sogenannter Biofilm. **Diese schleimige Schicht im Rohrrinneren fördert das Wachstum von Legionellen, indem sie einen Nährboden für Amöben liefert, die den Legionellen als Wirt dienen.** Im Sommer und Herbst können höhere Temperaturen zudem das Legionellenwachstum in Kaltwasser oder Rückkühlwerken begünstigen. Verbreiten sich Legionellen über die Rohrsysteme, so können sie über Aerosole, beispielsweise unter der Dusche, im Whirlpool oder durch Wasserhähne eingeatmet werden.



Vor der Analyse ist die eine saubere Wasserentnahme nötig.
Foto: Techem

Für gesunde Menschen stellen Legionellen in der Regel kein Problem dar. **Laut RKI können sie jedoch für Diabetiker, Raucher, ältere Menschen und Menschen mit einer Herz- oder Lungenerkrankung sowie mit einem etwaig geschwächten Immunsystem gefährlich werden.** Auch erkranken Männer statistisch gesehen zwei- bis dreimal so häufig an einer Legionelleninfektion wie Frauen. Diese äußert sich meist in einer grippeähnlichen Erkrankung oder gar einer Lungenentzündung. Fachfirmen wie Techem bieten die Durchführung einer Kontrolluntersuchung in Kooperation mit akkredi-

tieren Laboren wie denen der SGS Institut Fresenius an. Dabei dauert eine Probenanalyse bis zu 14 Tagen. Ist es tatsächlich zu einem Legionellenbefall gekommen, so lässt sich diesem mit einem vielschichtigen Katalog an Maßnahmen rasch und auf Dauer begegnen. Welche am besten greifen, hängt von der individuellen Situation vor Ort ab.

Vermieter, Verwalter und auch Bewohner oder Mieter selbst können mit folgenden Maßnahmen einer Legionelleninfektion vorbeugen:

1. Wenn Leitungen bedingt durch die Covid-19-Krise länger nicht genutzt wurden, alle Wasserhähne und Duschköpfe heiß durchspülen. Dabei die Fenster öffnen und den Raum verlassen.
2. Regelmäßig Wasserhähne reinigen und entkalken, um den Legionellen keine guten Wachstumsbedingungen zu bieten.
3. Wassertemperaturen zwischen 25 Grad Celsius und 55 Grad Celsius sind die ideale Brutstätte für Legionellen. Daher sollten Anlagenbetreiber die Warmwasseranlage in einem Temperaturbereich von 60 Grad Celsius fahren. Im Sommer und Herbst können höhere Temperaturen zudem das Legionellenwachstum **in Kaltwasser oder Rückkühlwerken begünstigen.**

In vielen Wohnimmobilien ist die regelmäßige Untersuchung des Trinkwassers auf die Legionellenkonzentration deshalb eine logische Konsequenz und wichtige gesetzliche Pflicht.

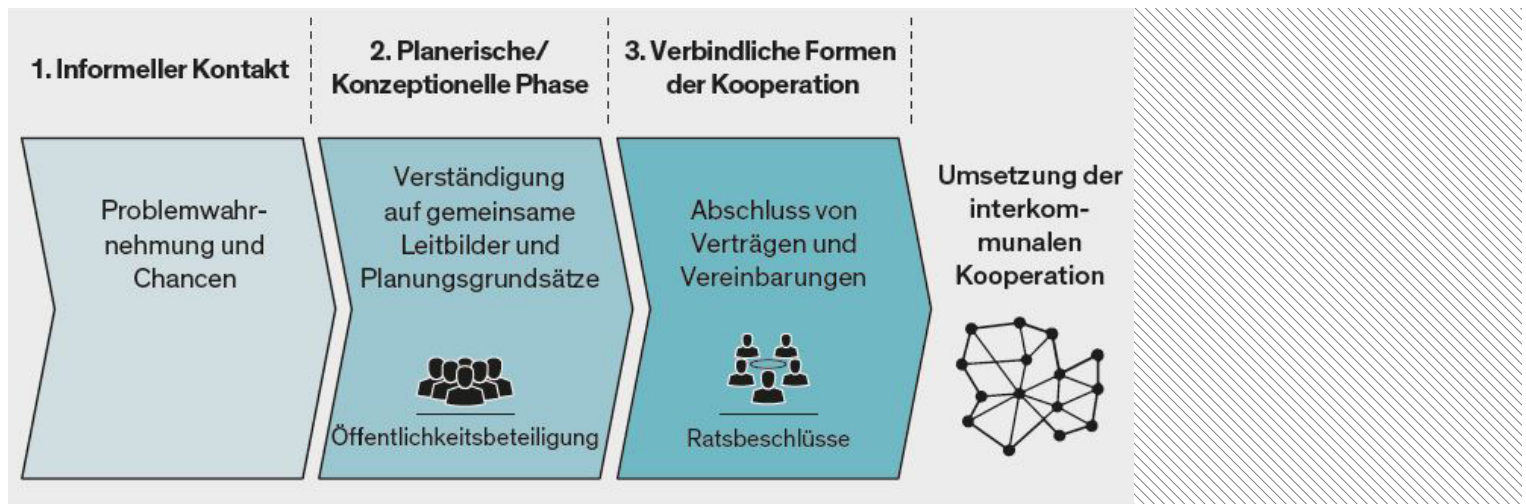
Silke Rehlaender



Bauen

Vorteile der Kooperation zwischen Stadt und Region sollten mehr genutzt werden

Difu-Studie stellt praxisorientiert dar, wie ein gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen zwischen Stadt und Region funktionieren kann. Um das für Kommunen wichtige Thema der „interkommunalen Kooperation“ geht es in der neuen Difu-Publikation „Region ist Solidarität. Gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen im interkommunalen Dialog“.



Kann eine Gemeinde, die keine gute Verkehrsanbindung hat, von Gewerbeansiedlungen in anderen Gemeinden profitieren und im Gegenzug Ausgleichsflächen, Wohnraum und soziale Infrastrukturen zur Verfügung stellen? Kann ein interkommunaler Fonds einen fairen Lasten-Nutzen-Ausgleich zwischen solchen Kommunen schaffen? Erste Antworten auf Fragen wie diese liefert eine vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) erarbeitete Studie für die Landeshauptstadt München und die Landkreise Dachau und Ebersberg.

Fragen zur Organisation einer interkommunalen Zusammenarbeit

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Lasten-Nutzen-Ausgleich sind in der interkommunalen Planung“ zusammengefasst. Die Publikation gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen zur Organisation einer interkommunalen Zusammenarbeit unter Anwendung von Lasten-Nutzen-Ausgleichsmechanismen. Die Handlungsfelder, in denen sich im Großraum München aktuell – zusätzlich zu den bereits bewährten Themen interkommunaler Kooperation – ein dringlicher Bedarf für ein regionales Vorgehen abzeichnet, sind in insgesamt acht themenspezifischen Steckbriefen aufbereitet. Mögliche Organisationsformen und Planungsinstrumente werden in weiteren zwölf Steckbriefen erläutert.



Trotz mittlerweile reichhaltig vorhandener Erfahrungen und einer breiten Palette möglicher Instrumente ist Kooperation über Gemeindegrenzen hinweg kein Selbstläufer. Vor Ort wird sie meist als nachrangige Strategie und Zusatzaufgabe wahrgenommen. Projektübergreifende und strategische Kooperation wird oft als schwierig bewertet, da der regionale Nutzen nicht in jeder der beteiligten Kommunen gleichermaßen sichtbar ist und einzelne Kommunen wirtschaftlich-finanzielle Nachteile befürchten. In dem Gemeinschaftsprojekt wurden kompakte Steckbriefe entwickelt, die Antworten auf die wichtigsten Fragen zur Organisation einer interkommunalen Zusammenarbeit geben. Die Handlungsfelder sind in insgesamt acht themenspezifischen Steckbriefen aufbereitet. Mögliche Organisationsformen und Planungsinstrumente werden in weiteren zwölf Steckbriefen erläutert.

Klicken Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF.

Dr. Stephanie Bock



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ »**

**BRAND-
SCHUTZ »**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN »**

**NATUR-
GEFAHREN »**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN »**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Bauen

Hygienische Fahrtreppen: Schindler desinfiziert Handläufe automatisch

Schindler bietet ab sofort eine technische Lösung für keimfreie Handläufflächen an. Viren, Bakterien und andere Erreger können durch die Berührung der Handläufe von Fahrtreppen und Fahrsteigen auf den Menschen übertragen werden. Insbesondere öffentliche Bereiche mit hohem Fahrgastaufkommen fördern die Verbreitung von Keimen. Ein wirksames und nachhaltiges Hygiene-Produkt für Neuanlagen und bestehende Fahrtreppen hat Schindler ab sofort im Programm: die Handlauf-UV-Desinfektion „Ultra UV Pro“.



Im unsichtbaren Bereich werden die Handläufe mit UV-C-Licht bestrahlt. Foto: Schindler

Insbesondere wo viele Menschen unterwegs sind, zum Beispiel an Bahnhöfen oder in Kaufhäusern, sorgt Ultra UV Pro dafür, dass Keime nicht verbreitet werden. „Unsere Technik gibt den Fahrgästen wieder ein gutes Gefühl, wenn sie sich am Handlauf festhalten und erhöht damit ihre Sicherheit“, sagt Frank Böhnert, Geschäftsführer für Neuanlagen und Modernisierung, bei Schindler Deutschland. Sowohl Stürze als auch die Übertragung von Krankheiten per Handlauf werden verhindert.

UV-C-Strahlung sterilisiert Handlauf-Oberfläche

Das „Ultra UV Pro“-Modul bestrahlt die Handläufe aus kurzer Entfernung mit keimtötendem UV-C-Licht. Dies zerstört die DNA und RNA, das genetische Material der Erreger, und macht sie dadurch unschädlich. Die Handläufe sind damit zu 99,9 Prozent frei von Keimen. Die Handlaufdesinfektion wird im Bereich der Rückführung des Handlaufs unsichtbar für den Nutzer angebracht. Der Handlauf passiert bei jedem Durchlauf automatisch das UV-C-Modul und wird damit permanent, umweltfreundlich und ohne chemische Rückstände desinfiziert. Das Handlauf Ultra UV Pro-Modul kann bei Neuinstallationen als Option hinzugefügt werden. Zudem eignet es sich für die Modernisierung bestehender Anlagen.

Bianca Berger

Recht

Ferien Daheim – Neun Urteile – Was auf dem Balkon und der Terrasse erlaubt ist und was nicht

Im Sommer drängen die Menschen ins Freie. Selbst wenn es wegen der Corona-Pandemie gewisse Einschränkungen gibt, wird das auch heuer der Fall sein. Umso größere Bedeutung dürften Balkon und Dachterrasse erlangen, weil sich dort in der Regel nur die Angehörigen eines Hausstandes aufhalten und unter ihnen die „soziale Distanz“ nicht eingehalten werden muss. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile zusammen, die sich mit der Thematik Balkon, Dachterrasse und Freisitz auseinandersetzen.



Treppe vom Balkon zum Garten

In einer Eigentumsanlage hatte ein Mitglied der Gemeinschaft eigenmächtig eine Treppe von seinem Balkon zum Garten errichtet, um nicht den Umweg über den Hauseingang nehmen zu müssen. Über längere Zeit unternahmen die anderen Eigentümer nichts dagegen. Der individuelle Anspruch der Gemeinschaft gegen den Betroffenen auf Beseitigung der Treppe war deswegen verjährt. Nach Überzeugung des **Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 55 S 18/19)** durften aber die Eigentümer mehrheitlich eine Entfernung auf Kosten der Gemeinschaft beschließen und diese auch durchsetzen.

Vogelfüttern auf dem Balkon

Ein Wohnungseigentümer hegte offensichtlich eine besondere Leidenschaft für Vögel. Er stellte auf seinem Balkon Wassergefäße als Vogeltränken auf, brachte an der Decke Meisenknödel an und legte in den Blumenkästen Rosinen aus. Damit lockte er auch Tauben an, die mit ihrem Kot den Balkon und die Umgebung verschmutzten. Die Eigentümergemeinschaft untersagte ihm das mit Hinweis auf die Hausordnung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 5977/15)** bestätigte diese Entscheidung. Es gehe in dem Fall nicht nur um die Verschmutzung, sondern auch um die Gesundheitsgefährdung der Anwohner durch Parasiten.

Muss Kamera-Attrappe weg?

Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft sahen sich durch eine Kamera-Attrappe, die unterhalb eines Balkons angebracht war, in ihren Persönlichkeitsrechten verletzt. Eines der Mitglieder hatte dieses nicht funktionstüchtige Gerät an seinem Sondereigentum angebracht. Das **Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 24/13)** verneinte aber einen Anspruch auf Beseitigung dieser Attrappe. Die übrigen Eigentümer würden schließlich dadurch nicht beeinträchtigt.

Nicht gefragt

Eine Mieterin brachte auf ihrem Balkon eine ganzflächige Verglasung an, ohne zuvor die Zustimmung des Eigentümers eingeholt zu haben. Daraufhin wurde sie mehrfach aufgefordert, diese bauliche Veränderung dauerhaft zu entfernen, folgte dem aber nicht. Der Vermieter klagte deswegen vor dem **Amtsgericht München (Aktenzeichen 472 C 7527/12)** und konnte sich in vollem Umfang durchsetzen. Im Urteil hieß es, es spiele keine Rolle, ob die Verglasung optisch störe oder nicht – und auch nicht, ob dadurch einem Mangel des Balkons abgeholfen werde. In jedem Falle hätte der Eigentümer vor dem Eingriff gefragt werden müssen.

Wespen entfernen, wer zahlt?

Wenn sich Wespen an der Außenwand einer Immobilie ein Nest gebaut haben und dieses eine Gefährdung für die Umgebung darstellt, dann muss es umgehend von Fachleuten entfernt werden. Weil der Eigentümer nicht erreichbar war, rief der Mieter die Feuerwehr um Hilfe. Anschließend entwickelte sich ein Streit darüber, wer die Kosten für diesen Einsatz bezahlen müsse. Das **Amtsgericht Würzburg (Aktenzeichen 13 C 2751/13)** kam nach Prüfung des Falles zu dem Ergebnis, dass der Einsatz angesichts der speziellen Situation gerechtfertigt gewesen sei und vom Vermieter bezahlt werden müsse.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!

Dachterrasse mit „Anlehnengewächshaus“

Ein Wohnungseigentümer hatte auf seiner Dachterrasse ein sogenanntes „Anlehnengewächshaus“ errichtet, das 265 Kilogramm schwer war und aus Aluminium, Glas und einem Kunststoffdach bestand. Das Objekt war nicht mit der Fassade verbunden, sondern nur an diese angelehnt. Die anderen Mitglieder der Gemeinschaft drangen auf eine Beseitigung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 26682/15)** betrachtete das Gewächshaus als eine bauliche Veränderung und ordnete dessen Entfernung an. Von außen sei das Objekt klar zu erkennen gewesen und habe das Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert.

Dachgarten oder Dachterrasse, wo darf ich mich sonnen?

Unter einer Dachterrasse ist etwas anderes zu verstehen als unter einem Dachgarten. Während die Terrasse für den Aufenthalt der Wohnungseigentümer und für die üblichen Verwendungszwecke (Aufstellen von Stühlen, Tische und Sonnenliegen) genutzt werden kann, ist der Dachgarten laut Definition eine bloße gärtnerische Kulisse, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht ist. So urteilte das **Oberlandesgericht Koblenz (Aktenzeichen 5 U 530 U/14)** auf die Klage von Wohnungskäufern, die sich im Zusammenhang mit den fehlenden Nutzungsmöglichkeiten des Dachgartens getäuscht sahen. Aufgrund der vorausgegangenen Beschreibung des Objekts hätten die Erwerber das erkennen können.

Kirchturmbeleuchtung, JA oder NEIN?

Wer in einer Innenstadt wohnt, der muss damit rechnen, dass er auf seiner Dachterrasse und in den Innenräumen durch nächtliche Lichtimmissionen gestört wird. Konkret ging es um die Beleuchtung eines Kirchturmes. Die Eigentümerin einer Wohnung hatte auf dem Gerichtswege eine Abschaltung der Lichtanlage erreichen wollen, denn sie habe die mehrfache Lichtstärke einer hellen Vollmondnacht zu ertragen. Das **Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 12 U 40/17)** entsprach dieser Forderung nicht und empfahl der Klägerin lichtundurchlässige Vorhänge, wenn sie nicht um den Schlaf gebracht werden wolle.

Dr. Ivonn Kappel

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de