

Hauseigentümer-
Magazin im Saarland
1/2021

Haus & Grund

Neue Gesetze
Das bringt das Jahr 2021

Gelbe Tonne
Neue Probleme im Saarland

Haus und Leben
Barrierefreies Wohnen



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

www.hug-saarland.de



Foto: UnitedPhotoStudio/stock.adobe.com

4

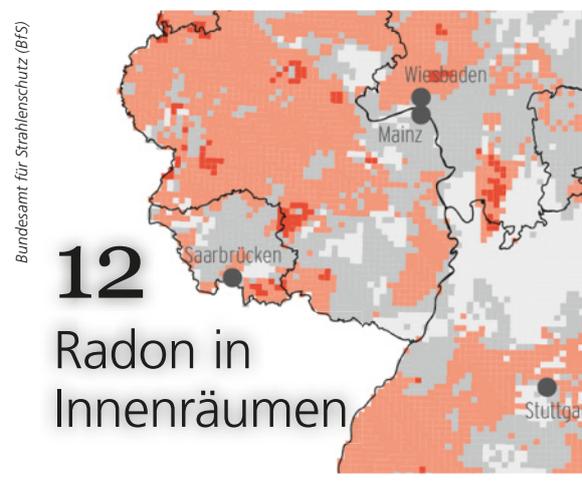
Neue Gesetze im Jahr 2021



Foto: Jan koAtaman/stock.adobe.com

9

Steuern sparen mit dem Jahreswechsel



Bundesamt für Strahlenschutz (BfS)

12

Radon in Innenräumen



Foto: Dariusz Ignaszak/stock.adobe.com

14

Umgang mit Asbest



22

Barrierefreies Wohnen

SCHWERPUNKTTHEMA

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

Titelfoto: epr/Lifta



Foto: ZKE Saarbrücken

18

Gelbe Tonne statt Gelbem Sack



Norbert Behle



Michael Schwartner

INHALT

AKTUELL/WOHNUNGSPOLITIK

- 4 Neue Gesetzgebung im Jahr 2021
- 5 Weiterhin Kaufprämie für Elektroautos
- 6 Mieterstrom nach EEG-Novelle kein Erfolgsmodell
- 7 Justizministerium plant Änderung des Gewerbemietrechts
- 7 Berliner Mietendeckel: Bestandswohnungen verschwinden vom Markt
- 8 Kurz notiert

STEUERN UND FINANZEN

- 9 Steuerliche Entlastung für das Jahr 2021
- 10 Kaufpreisaufteilung: BFM-Arbeitshilfe nicht maßgeblich
- 10 Wohnflächendifferenz: Rückerstattung der Grunderwerbsteuer?
- 11 Angehörigenmiete und Leerstand
- 15 Pendler dürfen längeren Weg zur Arbeit wählen

TECHNIK UND ENERGIE

- 12 Radon – ein Risiko in Innenräumen
- 13 „Keine Sorgen, aber Gedanken machen“
- 14 Neue Leitlinie zur Asbestsanierung in Gebäuden

RECHT

- 16 Kautions für Betriebskosten verwendbar

HAUS & GRUND SAARLAND

- 17 WEG-Reform: Was sich für den Verwalter ändert
- 18 Gelbe Tonne ersetzt den Gelben Sack

17 INDEXZAHLEN

AUS DEN VEREINEN

- 20 Berichte Daten, Termine
- 21 Beratungszeiten der Vereine

HAUS UND LEBEN

- 23 Lohnende Investition in barrierefreies Wohnen
- 25 Badsanierung: Weitsicht lohnt sich
- 26 Altersgerechter Umbau – was es zu beachten gilt

14 IMPRESSUM

Liebe Leserinnen und Leser,

wir starten unter erschwerten Bedingungen in unser zweites gemeinsames Jahr als Verbandsvorsitzender und Verbandsgeschäftsführer. 2020 war durch die Pandemie geprägt.

Haus & Grund hat einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung von Teilen des Wirtschaftskreislaufs geleistet, denn durch unseren gemeinsamen Einsatz konnten wir im März den Gesetzgeber davon überzeugen, dass die geplante Einladung an die Mieter zu flächendeckender Zahlungseinstellung das falsche Signal für die ganze Wirtschaft gewesen wäre. Ein Erfolg, auf den wir gerne verzichten würden. Denn die Begleitumstände, die ihn möglich machten und förderten sind erschreckend.

Die 1 in der Jahreszahl 2021 soll für das 1. Jahr nach der Pandemie stehen. Das wünschen wir uns allen. Wir wünschen uns allen, dass wir uns in den Vereinen und im Verband wieder regelmäßig auf Präsenzveranstaltungen begegnen und austauschen können.

Wir wünschen uns allen, dass die öffentliche Wahrnehmung des privaten Wohnungs- und Grundeigentums weiter im Ansehen steigt und dass Medien und Politik weiter und zunehmend unsere Bedeutung zur Kenntnis nehmen. Wir bieten bezahlbaren Wohnraum und fördern durch unsere Investitionen das Handwerk.

Wir bleiben aber auch die Zielscheibe von Mietnomaden, die mit dem Vorsatz einziehen, keine Miete zu zahlen und dann eine ruinierte Wohnung zurücklassen, wenn nach unnötig langen Monaten gerichtlicher Verfahren endlich die Zwangsräumung erfolgt. Mögen Gesetzgebung und Rechtsprechung erkennen, dass übertriebene Mieterfreundlichkeit kontraproduktiv für die Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ist. Denn nicht wenige private Vermieter, die unsere Mitglieder sind, ziehen daraus Konsequenzen und lassen Wohnraum leer stehen, damit sie nicht Opfer werden. Erfreulich war im Herbst, dass der Saarländische Rundfunk im Rahmen seiner Aktion „Wem gehört das Saarland“ auch uns und dieser Problematik Aug und Ohr schenkte. Bezeichnend war, dass dem damit verbundenen Aufruf des SR, die größten Probleme von Mietern und Vermietern zu schildern, deutlich mehr Eigentümer als Mieter folgten.

Im Namen des gesamten Vorstands des Landesverbandes wünschen wir Ihnen, unseren Leserinnen und Lesern wie allen Mitgliedern, Freunden und Förderern unseres Verbandes ein erfolgreiches, glückliches, friedvolles und vor allem gesundes Jahr 2021.

Ihr Verbandsvorsitzender

Norbert Behle

Ihr Verbandsgeschäftsführer

Michael Schwartner

GESETZGEBUNG

Das ist neu im Jahr 2021



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

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das neue WEG-Gesetz ist am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Zu den wichtigsten Neuerungen gehört, dass Eigentümer vor allem Modernisierungen leichter durchsetzen können. Zugleich wird die Verwaltung von WEGs effektiver ausgestattet: Einerseits wird die Gemeinschaft als Verwaltungsorgan gestärkt, andererseits erlangt auch der Verwalter größere Befugnisse. Wie sich die Reform in der Praxis ausgestaltet, wird erst die Zukunft zeigen (siehe auch Seite 17).

Energieausweise

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 1. November 2020 in Kraft und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 1. Mai 2021 aus. Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbau-recht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vor-

schriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen. Danach sind die neuen Vorschriften des GEG anzuwenden. Energieausweise erhalten dann als zusätzliche Angabe den CO₂-Ausstoß des Gebäudes.

CO₂-Abgabe

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO₂-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissi-

Wöchentlich aktuelle Infos, jede Menge Hintergrundwissen sowie praktische Hilfen für Eigentümer und Vermieter:
Besuchen Sie uns auf www.hug-saarland.de

Aktuelle Nachrichten und viele nutzwertige Hintergrund-Informationen rund um das private Immobilieneigentum, dazu wertvolle Hilfen für Vermieter zum direkten Download. Der Internet-Auftritt des Haus & Grund Landesverbands Saarland ist für alle Mitglieder (und solche, die es bald werden sollten!) die perfekte Anlaufstelle. Besuchen Sie uns regelmäßig auf www.haus-und-grund-saarland.de!

Außerdem halten wir online jede Menge Merkblätter, Test-Software, den Vor-druck für den Haus & Grund Mieter-SolvenzCheck sowie das für jeden Vermietungszweck genau passende Formular zum Download bereit: ob für Wohnraum allgemein, für Einfamilienhäuser oder für Gewerberäume bzw. Stellplätze und Garagen. Direktlink: www.vermiederservice-saarland.de



onshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO₂-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO₂. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das: Fossile Energie wird teurer.

Novelliertes Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)

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

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das Gesetz ist schon länger in Planung und soll nun (im Laufe des Jahres) 2021 in Kraft treten. Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Wohngebäuden für jeden Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden fünften Stellplatz Laderöhre für die spätere Errichtung von

Ladepunkten vorzuhalten. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten. Bauvorhaben, die bis zum 10. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen. Außerdem gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen.

Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

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

Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen

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

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG soll voraussichtlich (Stand: Redaktionsschluss) am 1. Januar 2021 starten. Damit wird die Energieeffizienzförderung neu geordnet und die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und

die Nutzung erneuerbarer Wärme zusammengeführt. Weitere Infos unter: <https://tip.de/beg>

Jahressteuergesetz

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

Anna Katharina Fricke

Kaufprämie für Elektro-Autos

Der Bund hat die Kaufprämie für Elektrofahrzeuge (Umweltbonus) bis Ende 2025 verlängert. Die zusätzliche Innovationsprämie wurde erhöht, sie gilt seit dem 8. Juli 2020 und ist befristet bis 31. Dezember 2021. Die neuen Förderungen gelten auch rückwirkend für Autos die nach dem 3. Juni 2020 zugelassen wurden. Käufer können ihren Antrag beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA <https://bit.ly/36WezOW>) stellen.

Bundesumweltamt/ARAG

Feuchte Wände im Keller oder Wohnbereich?

ANZEIGE

Schimmel oder Ausblühungen? Sanieren mit 25 Jahren BKM.MANNESMANN-Garantie



Nahezu jeder Hausbesitzer wird irgendwann mit nassen Wänden im Keller oder Wohnbereich konfrontiert.

Durch Feuchtigkeit in Wänden entstehen Schimmel, Ausblühungen, Salpeter und Abplatzungen, die Bausubstanz wird angegriffen. Besteht das Problem schon länger und bleibt unbehandelt, wird die Wohnqualität eingeschränkt. Gesundheitliche Folgen sind nicht auszuschließen. Der Wert der Immobilie wird dadurch nachhaltig gemindert. Die BKM.MANNESMANN AG löst Probleme mit feuchten Wänden zuverlässig. Von innen, ohne auszusacheten. Das System und die Produkte der BKM.MANNESMANN AG sind technologisch revolutionär. Die Wände werden trocken, bleiben garantiert atmungsaktiv und das Mauerwerk erhält seine natürliche Fähigkeit zur Wärmedämmung zurück. Die Wirksamkeit

der in Deutschland hergestellten Produkte wurde von der staatlichen Materialprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen bestätigt.

Die BKM.MANNESMANN AG gibt 25 Jahre Hersteller-Garantie auf diese Wirksamkeit. Unser traditionsreicher Name steht für 125 Jahre deutsche Industriegeschichte.

Sie sind Hausbesitzer und haben Probleme mit Feuchtigkeit im Keller oder im Wohnbereich?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns, wir vereinbaren mit Ihnen einen Termin zur Schadensanalyse. Dieser Service ist für Hausbesitzer kostenlos, ob es anschließend zum Auftrag kommt oder nicht.



Ihr Partner und Stützpunkt der BKM.MANNESMANN AG vor Ort:

Das Ende feuchter Wände!

EnnoTec GmbH

Blücherstr. 47
66386 St. Ingbert-Rohrbach

☎ 06894 9566280

wschwartz@ennotec.de

www.ennotec.de

HAUS & GRUND FORDERT EINFACHE REGELUNGEN

Mieterstrom auch nach der EEG-Novelle kein Erfolgsmodell

Haus & Grund erwartet, dass Mieterstrom auch nach der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) weit hinter den Möglichkeiten zurückbleiben werde. „Für vermietende Privatpersonen wird es nach derzeitigem Stand auch in Zukunft viel zu kompliziert sein, selbstproduzierten Ökostrom den Mietern zur Verfügung zu stellen,“ sagte Verbandspräsident Kai Warnecke anlässlich der Anhörung zur EEG-Novelle im Bundestag.

Wenn Mieter vom am Haus produzierten Solarstrom profitieren sollen, muss dies künftig als Eigenverbrauch gelten. Zudem sollten Eigentümer und Anlagenbetreiber bei der Eigenversorgung nicht zum Energieversorgungsunternehmen werden, was erhebliche bürokratische Vereinfachungen und den Abbau der bisherigen administrativen Hemmnisse zur Folge hätte. Der Stromverbrauch aus der hauseigenen Solaranlage sollte wie bei der Heizung mit den jährlichen Betriebskosten abgerechnet werden können. „Unter diesen Voraussetzungen würde ein Anreiz für Investitionen in Solarstromanlagen gerade in den Innenstädten und gleichzeitig ein Beitrag zur Senkung der Wohnkosten geschaffen“, betonte Warnecke.

Er verwies zudem auf entsprechende Anforderungen der EU. Diese fordere in der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, dass rechtliche Hindernisse für die Eigenversorgung mit erneuerbarer Elektrizität – auch für Mieter – beseitigt werden sollten.

Ohne Bürokratieabbau wird Mieterstrom sich nicht durchsetzen. Der Strom aus der hauseigenen Solaranlage sollte wie bei der Heizung mit den jährlichen Betriebskosten abgerechnet werden.

Dr. Kai Warnecke



Foto: © Die Hoffotografen

„Die EEG-Novelle ist eine große Chance, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter auszubauen und die Energiewende im Gebäudebestand voranzubringen. Der Bundestag kann das Ruder jetzt noch herumreißen“, erklärte Warnecke. Haus & Grund unterstützt den vom Bundesverband Solarwirtschaft initiierten Verbändeappell (<https://bit.ly/36ax1TD>) zum Abbau von Hemmnissen für kleine Solarstromanlagen im EEG 2021.



HAUS & GRUND SAARLAND

Haus & Grund-Wohnungseigentümer-Magazin für Haus & Grund-Mitglieder

Zeitschriften rund um Wohnen und Immobilien gibt es viele. Eine davon halten Sie in der Hand – unser monatliches Magazin für Mitglieder. Mit ihm wollen wir alle Mitglieder aktuell und über ein großes Themenspektrum informieren.

Verwalter und Anwälte, sondern an Wohnungseigentümer jedweden beruflichen Hintergrundes.

Gerne können Sie bei uns ein kostenloses Probeheft des Magazins **MEINE WOHNUNG UNSER HAUS** anfordern.

Rufen Sie uns einfach an oder schicken Sie uns eine kurze E-Mail mit Ihrer Anschrift.

**Haus & Grund Saarland
Bismarckstraße 52
66121 Saarbrücken
E-Mail: info@hug-saarland.de
Telefon: 0681/668370**

Sollte es Ihnen gefallen, dann kostet ein Abonnement für jährlich vier Ausgaben nur 5,95 Euro/Jahr, inklusive der Versandkosten.

Für die Wohnungseigentümer unter Ihnen bieten wir die Zeitschrift **MEINE WOHNUNG UNSER HAUS** an. Das Magazin richtet sich nicht nur an juristisch interessierte Eigentümer,

GEWERBEMIETEN

SPD wird zum Handlanger großer Konzerne

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

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



Probleme längst aus dem Auge verloren hat“, stellte Warnecke fest. Hintergrund: Nach dem Gesetzentwurf soll Gewerbemieter eine Anpassung des Mietvertrages erleichtert werden, wenn sie durch staatliche Coronamaßnahmen betroffen sind. Dabei soll völlig außer Betracht bleiben, ob sie finanzielle Einbußen haben oder diese gegebenenfalls durch staatliche Hilfsmaßnahmen bereits kompensiert wurden. Direkte Unterstützungsmaßnahmen für Vermieter gibt es hingegen bisher nicht.

Haus & Grund Deutschland

BERLINER MIETENDECKEL

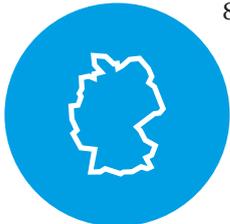
Bestandswohnungen verschwinden zunehmend vom Markt

In Berlin sinken die Mieten, allerdings verschwinden auch immer mehr günstige Bestandswohnungen vom Markt. Das sind die Folgen des Mietendeckels, der am 23. November in die 2. Phase gegangen ist.

Im Jahr 2020 waren nur noch 66 Prozent der auf einem Online-Portal inserierten Angebote regulierte Bestandswohnungen (Baujahr vor 2014). 2019 lag dieser Anteil noch bei 82 Prozent. In der Folge bedeutet das: Mieter finden deutlich weniger Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Einige Wohnungen werden aktuell vermutlich gar nicht vermietet, andere nur befristet. Manche Eigentümer erwägen möglicherweise einen Verkauf. Dass es sich dabei um keinen deutschlandweiten

Trend handelt, zeigt der Vergleich mit den anderen Metropolen. Bis zur Einführung des Mietendeckels war der Anteil an Bestandswohnungen in Berlin, Hamburg und München ähnlich hoch – zwischen 78 und 85 Prozent. Köln lag mit 90 Prozent etwas darüber. Im Gegensatz zur Bundeshauptstadt hat sich die Angebotsstruktur in den anderen Millionenstädten im vergangenen Jahr aber kaum verändert. In Hamburg (– 5 Prozentpunkte) und Köln (– 3 Prozentpunkte) ist der Anteil an Bestandswohnungen nur leicht gefallen. In München ist dieser sogar gleichgeblieben.

www.immowelt.de



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

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

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

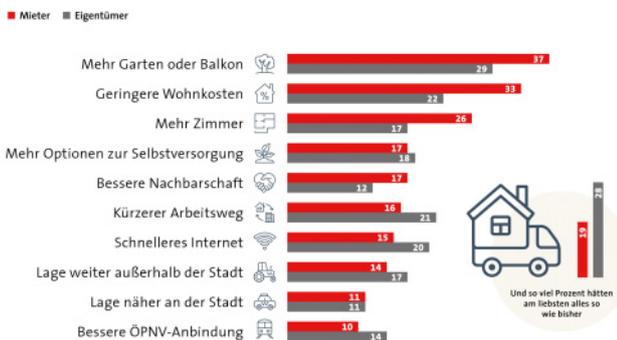
Rufen Sie einfach an und lassen Sie sich unverbindlich beraten. Unser Name verpflichtet.

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



Corona: Wohnwünsche von Mietern und Eigentümern

Worauf Mieter und Eigentümer aufgrund ihrer Erfahrungen mit der Corona-Pandemie beim nächsten Umzug besonders achten würden (Mehrfachnennungen, in Prozent)



Befragung von 626 Mietern und 286 Eigentümern im Alter von 20 bis 45 Jahren in Deutschland im August 2020

Quelle: Feedbaax/LBS Research



CORONA-PANDEMIE

So ändern sich die Wohnwünsche

Eine Befragung unter Mietern und Eigentümern bestätigt, dass sich die Wohnpräferenzen künftig verschieben könnten. 40 Prozent der Mieter finden ihre Wohnsituation nach den Corona-Erfahrungen nicht mehr optimal, aber nur 23 Prozent der Bewohner eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung. Sogar nur jeder fünfzigste Eigentümer gab zu Protokoll, dass er am liebsten umziehen würde, aber immerhin jeder zehnte Mieter. Dass er oder sie nach einem Umzug alles gerne genauso hätte wie bisher, das sagen zwar 28 Prozent der Eigentümer, aber nur 19 Prozent der Mieter. Was letztere besonders oft stört und in einem neuen Zuhause dementsprechend besser sein sollte, sind ein fehlender Garten oder Balkon, die zu hohen Wohnkosten und eine zu geringe Zimmerzahl.

LBS

PRIVATE HAUSHALTE

Post- und Telekommunikationsausgaben steigen leicht

Die privaten Haushalte in Deutschland haben 2019 durchschnittlich 65 Euro im Monat für Post und Telekommunikation ausgegeben, etwas mehr als 5 Jahre zuvor (2014: 61 Euro). Davon waren rund 54 Euro Ausgaben (2014: 52 Euro) für Telekommunikationsdienstleistungen (Internet, Telefon, Mobilfunk).

StBa

PROGNOSE

Preise für Wohnimmobilien steigen weiter

Nach einer Schätzung zu den möglichen Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt lagen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im 3. Quartal 2020 durchschnittlich 2,6 Prozent höher als im 2. Quartal 2020. Gegenüber dem 3. Quartal des Jahres 2019 war das ein Anstieg von 7,8 Prozent.

StBa

ÜBERSCHULDUNG

Ruhe vor dem Sturm?

Die Überschuldung der Verbraucher in Deutschland hat 2020 trotz der Corona-Pandemie abgenommen. Die Zahl überschuldeter Privatpersonen hat sich um 69.000 Personen auf 6,85 Millionen verringert. Der vermeintlich positive Befund ist allerdings kein Zeichen der Entspannung. So haben die staatlichen Hilfen zwar die schlimmsten sozialen Auswirkungen abgemildert. Dennoch ist die Lage besorgniserregend. Denn rund 700.000 Menschen hatten zwischenzeitlich den Arbeitsplatz verloren, bis zu 7,3 Millionen Menschen waren oder sind in Kurzarbeit. Schätzungen zu Folge kämpfen derzeit zwei Millionen Freiberufler und Soloselbstständige um ihre Existenz und stehen am Rande einer Überschuldung.

www.creditreform.de

30 JAHRE WIEDERVEREINIGUNG

Ostdeutsche Städte entwickeln sich positiv

Im Jubiläumsjahr der Wiedervereinigung zeigen einige ostdeutsche Großstädte eine erfreuliche Entwicklung. Vor allem Potsdam, Jena und Dresden haben eine gute Standortqualität erreicht. Leipzig, Rostock, Halle an der Saale und Chemnitz zeigen eine erfreuliche Dynamik, so ein Städtetest. Immobilien zur Miete und als Eigentum sind dort noch vergleichsweise günstig zu finden.

www.immobilienscout.de

CORONA-KRISE

Traditionelle Rollenverteilung belastet Frauen

Homeschooling, Kinderbetreuung, Hausarbeit, Essenzubereitung – Eine Umfrage (<https://bit.ly/2Jm7RZF>) zeigt, dass die Verteilung der Aufgaben im eigenen Zuhause während der Corona-Pandemie vorwiegend klassischen Rollenbildern folgt. Während in der Wahrnehmung der Männer Kinderbetreuung und Hausarbeit gerecht aufgeteilt sind, teilen viele Frauen diese Einschätzung nicht und leiden unter der Situation.

www.bertelsmann-stiftung.de

STUDIE

Wann gehen die Deutschen zum Anwalt?

Mehr als jeder zweite Teilnehmer einer Befragung (55 Prozent) gab an, in den vergangenen zehn Jahren einen Anwalt beauftragt zu haben. Besonders häufig wurde Arbeitsrecht (20 Prozent) und Mietrecht (18 Prozent), weniger häufig Erbrecht (5 Prozent) und Baurecht (2 Prozent) nachgefragt. 47 Prozent gaben an, sie hätten eine Rechtsschutzversicherung.

WKR

BAUFINANZIERUNG

Experten erwarten 2021 weiter günstige Bauzinsen

Immobilienkäufer können 2021 weiter von günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren, so eine Prognose zehn deutscher Kreditinstitute. Kreditnehmer konnten zum Jahresausklang zu historisch niedrigen Konditionen finanzieren. Bestanbieter vergaben zehnjährige Darlehen um 0,5 Prozent pro Jahr.

www.interhyp.de

IMMOBILIENINVESTITIONEN

Weniger Risiko und mehr Klimaschutz

Die Corona-Krise hat zu einem Wechsel in der Anlagestrategie institutioneller Immobilieninvestoren geführt. „Weniger Risiko, geringere Rendite“ ist das Motto der Stunde. 58 Prozent der in einer Studie befragten Profianleger in Deutschland, Frankreich und Großbritannien setzen derzeit auf diese Strategie. Vor Ausbruch der Pandemie waren es nur 35 Prozent. Der Anlagefokus hat sich zudem deutlich in Richtung klimaverträglicher Investitionen verschoben. 54 Prozent der Befragten wollen in diesem Bereich verstärkt investieren.

Union Investment

MEHR NETTO VOM BRUTTO

Bis zu 4.500 Euro steuerliche Entlastung für eine vierköpfige Familie

Steuerzahler können sich zum Jahreswechsel auf deutlich mehr Geld freuen. Dank des Ausgleichs der kalten Progression, der Abschaffung des Solis und einer Erhöhung des Kindergelds kommt es zur größten Entlastung seit Jahren. Nach einer Studie zahlt ein Single 2021 bis zu 2.000 Euro weniger Steuern und Abgaben als 2017. Eine Familie mit zwei Kindern hat bis zu 4.500 Euro mehr zum Leben.

Die deutschen Steuerzahler werden 2021 entlastet wie seit Jahren nicht. Neben der teilweisen Abschaffung des Solis wird auch die alte Progression bei der Einkommensteuer ausgeglichen. Zudem werden das Kindergeld und der Kinderfreibetrag erhöht. Insgesamt steht eine Steuer- und Abgabentlastung zu Buche, die höher ist als von 2017 bis 2020 zusammen. Singles zahlen bei gleichbleibendem Einkommen im kommenden Jahr bis zu 2.000 Euro weniger Steuern und Abgaben als noch zu Beginn der aktuellen Legislaturperiode 2017. Alleinerziehende mit einem Kind haben bis zu 3.000 Euro mehr zum Leben, eine Familie mit zwei Kindern sogar bis zu 4.500 Euro.

Corona verhindert steigende Einkommensteuern

Die Abschaffung des Solis macht den größten Teil der Entlastung aus. Doch auch die im Zuge der Coronakrise geringeren Lohnsteigerungen tragen dazu bei, dass Arbeitnehmer mehr Netto vom Brutto haben. Denn die kalte

Progression wird überkompensiert. Das

erklärt sich so: Wessen Gehalt stärker steigt als die Inflation, zahlt trotz des Progressionsausgleichs einen höheren Steuersatz. Doch 2021 werden die Löhne voraussichtlich nur um 0,5 Prozent steigen und die Inflation wird niedriger sein als von der Bundesregierung für die Berechnung der kalten Progression angenommen. „Da Lohnerhöhung plus Inflationsrate geringer ausfallen als die von der Bundesregierung

Die gesamte Studie finden Sie unter <https://bit.ly/3lga99f>



Foto: JenkoAtaman/stock.adobe.com

Eine Familie mit zwei Kindern hat 2021 bis zu 4.500 Euro mehr zum Leben.

festgelegte Verschiebung des Einkommensteuertarifs, kommt es 2021 zu keiner Steuermehrbelastung“, sagt Beznoska.

Einkommensteuerreform dringend nötig

„Die Entlastung sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die große Koalition eine Einkommensteuerreform abermals verpasst hat“, sagt Studien-Co-Autor Tobias Hentze. Der Spitzensteuersatz von 42 Prozent werde seinem Namen nicht gerecht, da ihn inzwischen breite Bevölkerungsschichten zahlten. „Nach der Bundestagswahl muss die neue Bundesregierung die Einkommensteuerreform dringend anpacken“, sagt Hentze.

IW Köln

H.PALM



- Fenster
- Haustüren

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

www.fensterbau-palm.de

energieeffizienter | wertbeständiger | schöner

ZEW

Norbert Zewe GmbH

Zeppelinstraße 31
66557 Illingen

Tel.: 06825/800 88-0
Fax: 06825/800 88-44

info@zewe-gmbh.de
www.zewe-gmbh.de

Wasserschadensanierung

Bautrocknung

Leckageortung

Thermografie

Video-, Endoskopie

Blower Door

Feuchtemessung

Gebäudediagnostik

Anzeigenhotline • 0681 - 66837-13

ABSCHREIBUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Im Streitfall muss ein Gutachten entscheiden

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

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

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

Finanzamt veranschlagt nur 31 Prozent Gebäudeanteil
Finanzämter neigen daher gern dazu, den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten niedriger anzusetzen, um die AfA zu drücken. Das Finanzamt veranschlagte folglich auch nur einen Gebäudeanteil von rund 31 Prozent auf Basis der vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet bereitgestellten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“. Dem schloss sich das

Finanzgericht an, denn die Arbeitshilfe aus dem BMF sei ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzhilfe.

BFH gibt Eigentümerin recht

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

In Streitfällen müssen Gerichte in der Regel ein Gutachten eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einholen und dürfen nicht automatisch auf die Ergebnisse der Kaufpreis-Aufteilungshilfe aus dem Ministerium verweisen. Betroffene Haus & Grund-Mitglieder sollten sich steuerlichen Rat in ihrem Ortsverein oder bei einem qualifizierten Steuerberater holen.



Sibylle Barent

WOHNFLÄCHENDIFFERENZ

Hat der Käufer ein Recht auf Rücktritt und Rückerstattung der Grunderwerbsteuer?

Ist die Grunderwerbsteuer erst einmal bezahlt, dann kann sie nicht so ohne weiteres wieder aufgehoben oder geändert werden. Allerdings könnte die Nichterfüllung von erheblichen Vertragsbedingungen durch den Verkäufer ein wesentliches Argument zu Gunsten des Steuerzahlers darstellen (Bundesfinanzhof, Az. II R 4/18).

Der Fall: Nach einem abgeschlossenen und vollständig durchgeführten Immobilienkauf machte der Erwerber geltend, dass die tatsächliche Wohnfläche von den Angaben im Vertrag um mehr als zehn Prozent abweiche. Er begehrte eine Rückabwicklung des Vertrages und wollte auch die bezahlte Grunderwerbsteuer zurückerhalten. Die Verfahrensbeteiligten und ein Gutachter kamen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen, wie die Wohnfläche konkret zu berechnen sei und am Schluss musste in letzter Instanz der Bundesfinanzhof eine Entscheidung treffen.

Das Urteil: Die Richterinnen und Richter gaben dem Fiskus recht und legten fest, dass der Grunderwerbsteuerbescheid nicht aufzuheben sei. Im speziellen Fall seien die Flächenangaben im Vertrag nicht auf eine so drastische Art und Weise von der Realität abweichend, dass man die Wohnung als mangelhaft betrachten müsse. Ein Rücktrittsrecht sei deswegen zu verneinen und ebenso die Rückgängigmachung der Grunderwerbsteuer. Erst bei einer Minderfläche von mehr als zehn Prozent, so der BFH, hätte man grundsätzlich von einem schweren Mangel sprechen können.



LBS

PENDLERPAUSCHALE

Steuerzahler dürfen längere Wege wählen

Ein Arbeitnehmer muss normalerweise bei Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsplatz die kürzeste Strecke wählen, wenn er die steuerliche Entfernungspauschale geltend machen will. Ausnahmen können nur dann geltend gemacht werden, wenn eine andere (längere) Verbindung „offensichtlich verkehrsgünstiger“ ist (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 19/11). Eine Mindestzeitersparnis von 20 Minuten ist dabei nicht immer erforderlich, um den Steuervorteil geltend zu machen.

Der Fall: Ein Steuerzahler gab in seiner Steuererklärung eine einfache Fahrtstrecke von 69 Kilometern an. Der Fiskus rechnete nach und vertrat eine andere Auffassung: Lediglich 55

Kilometer seien anzusetzen, denn dabei handle es sich um die kürzeste Verbindung zwischen den beiden Orten. Der Bundesfinanzhof als oberste fachgerichtliche Instanz musste entscheiden, welche Regeln für die Pendlerpauschale gelten sollen, spricht: ob tatsächlich immer nur die bloße Kilometerzahl ausschlaggebend ist.

Das Urteil: So einfach könne man es sich nicht machen, beschloss der Bundesfinanzhof nach der Beweisaufnahme. Es gebe durchaus Situationen, in denen sich für den Arbeitnehmer „längere, aber zeitlich günstigere Verkehrsverbindungen“ wie Schnell- oder Ringstraßen anböten. Letztlich könne über die Zulässigkeit einer Abweichung von der kürzesten Strecke nur im Einzelfall entschieden werden. Starre Regeln seien hier nicht praktikabel. Das Finanzamt hatte in dem Verfahren damit argumentiert, nur ab einer zeitlichen Ersparnis von mindestens 20 Minuten pro Fahrtstrecke dürfe der längere Weg gewählt werden.

LBS



– ANZEIGE –

Richtiger Schutz schafft Vertrauen: Desi-Vir FFP2



Das Corona-Virus prägte das alte Jahr wie kein anderes Ereignis! Wie wird es 2021? Trotz großer Anstrengungen haben uns die „zweite Welle“ und der Lockdown voll im Griff. Die Empfehlungen sind klar: Wir sollen sichere Masken tragen und unnötige Kontakte vermeiden! Welchen Einfluss hat Covid-19 auf das Privatleben und den beruflichen Alltag?

Ein unbeschwertes Miteinander scheint noch in weiter Ferne. Die Pflicht und der Rat der Regierung, im öffentlichen Bereich und im direkten Umgang mit Familie, Mietern, Handwerkern etc., Masken zu tragen, begleiten uns seit Monaten. **Sichere FFP2-Masken schaffen Vertrauen.** Die sogenannten „Alltagsmasken“ aus Stoff sitzen oft sehr schlecht, durch-

feuchten schnell, filtern keine gefährlichen Stoffe! Sprechen durch die Alltagsmasken ist undeutlich und gerät zum Nuscheln. Einer der größten Nachteile der normalen Masken: sie halten keine Viren und Aerosole zurück! Richtigen Schutz, auch im Hinblick auf arbeitsrechtliche Vorgaben, bieten nur **FFP2-Masken**, wie z.Bsp. die **Desi-Vir**. Die 3-lagigen Masken sind das Mindestmaß an Schutz, das man tragen sollte.

FFP2-Masken filtern die Atemluft, so dass auch kleine Aerosole nicht an Mund, Nase und Rachen kommen können. Die **Desi-Vir FFP2-Masken** sitzen durch den Nasenbügel und die Gummibänder an den Ohren fest und dicht.

Der Spezialversand Spartechnik Handelsgesellschaft aus Beilstein (Württemberg) ist

darauf spezialisiert, **Desi-Vir FFP2-Masken** (mit EU CE-Zertifikat) und 3-lagige Masken in hoher Qualität zu guten Konditionen zu beschaffen.

Desi-Vir FFP2-Masken und weitere Hilfsmittel für Krisensituationen, wie Flächen- und Handdesinfektionsmittel, Absperrbänder, etc. werden im E-Commerce Shop www.ST-Baumarkt.de angeboten.

Bestellungen per Telefon & E-Mail „auf Rechnung“ sind möglich:

Telefon: 07062 66 93 76

(8-16 Uhr) **07062 66 94 60**

E-Mail: mail@startechnik.de

3-lagig



Mund-
Nasenschutz

Preis 27,50 €/50 Masken
Stück: 0,55 €

Desi-Vir
FFP2-
Schutzmasken



Preis 16 €/5 Masken
Stück 3,20 €



SONDERPREISE:

FFP2-Masken und weitere Produkte im Online-Shop erhältlich.

www.ST-Baumarkt.de

Email: mail@startechnik.de

Telefon 07062 66 93 76

Spartechnik Handelsges. mbH

Bahnhofstrasse 6, 71717 Beilstein

STRAHLENBELASTUNG

Radon – ein Risiko in Innenräumen

In manchen Regionen Deutschlands führen erhöhte Radon-Werte in Gebäuden zu einem Gesundheitsrisiko. Doch schon einfache Maßnahmen können Abhilfe schaffen.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das in unterschiedlichen Konzentrationen überall in unserer Umwelt vorkommt. Vor allem aus dem Erdboden gelangt es ins Freie und in Gebäude. Im Freien vermischt es sich schnell mit der Umgebungsluft, sodass die Radon-Konzentration dort gering ist. In Innenräumen können jedoch hohe Radon-Konzentrationen erreicht werden. Insbesondere bei seltenem Lüften kann das zu hohen Radon-Konzentrationen führen, die Auswirkungen auf die Gesundheit haben können.

Atmet man Radon und seine radioaktiven Folgeprodukte über einen längeren Zeitraum in erhöhtem Maße ein, steigt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Etwa fünf Prozent der Todesfälle durch Lungenkrebs in der Bevölkerung sind nach aktuellen Erkenntnissen auf Radon und seine Zerfallsprodukte in Gebäuden zurückzuführen.

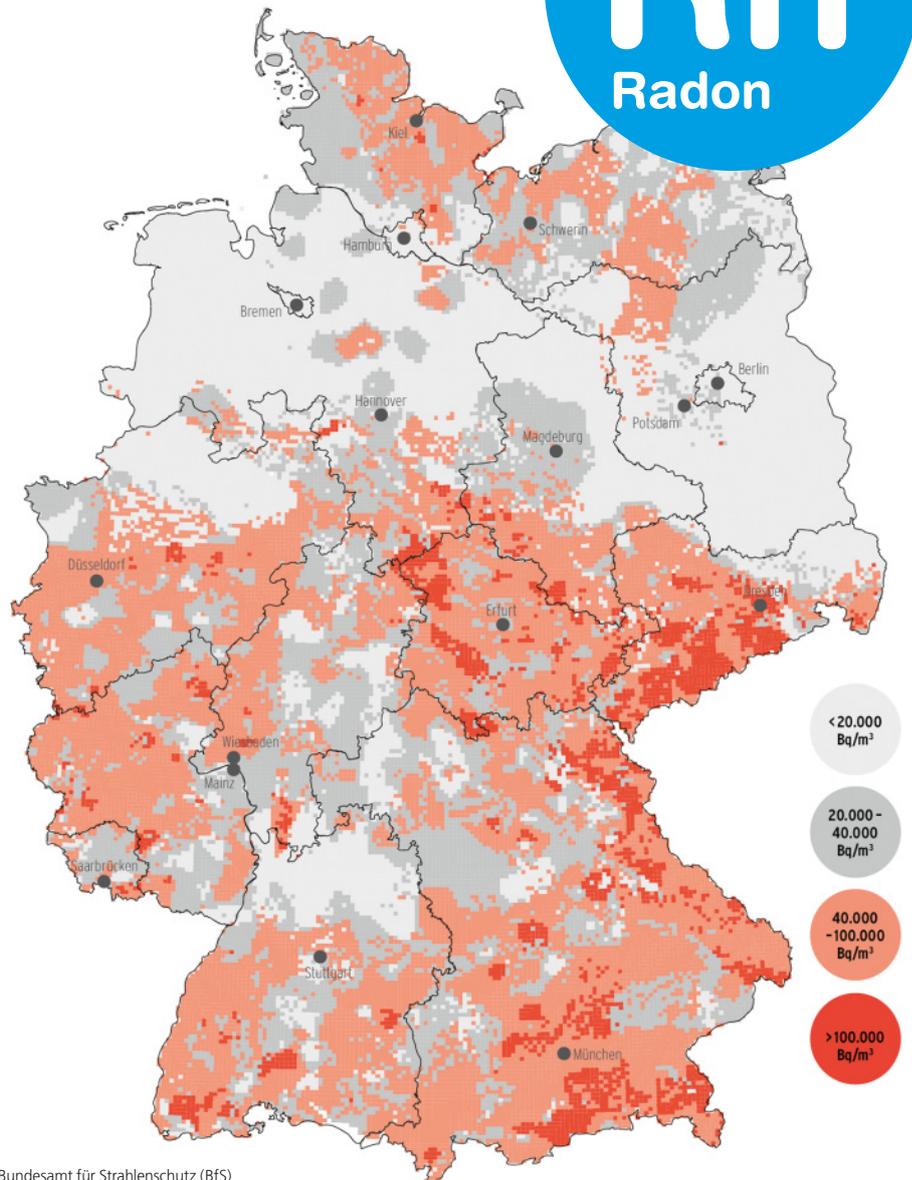
Regionale Unterschiede

Die Radon-Konzentrationen im Boden, in der Luft und in Innenräumen sind lokal und regional unterschiedlich. In der norddeutschen Tiefebene sind die Radon-Konzentrationen meist niedrig; in den meisten Mittelgebirgen, im Alpenvorland und in Gegenden mit besonderen Gesteinsmoränen der letzten Eiszeit eher höher.

Einfache Schutzmaßnahmen

Da sich Radon im Erdboden bildet, sind potenzielle Eintrittsstellen des Gases daher vor allem in Hausbereichen zu finden, die Bodenkontakt haben – zum Beispiel Hauswände mit Erdberührung oder Kellerböden. Über Risse, Fugen oder

Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft



Bundesamt für Strahlenschutz (BfS)

Rohrdurchführungen findet das Gas seinen Weg ins Gebäudeinnere. Als Erstmaßnahme hilft es, regelmäßig und intensiv zu lüften. Undichte Stellen in Keller und Erdgeschoss sollten außerdem abgedichtet werden. Oft reichen diese Maßnahmen bereits, um den Radongehalt in Innenräumen deutlich zu senken.

Messungen geben verlässlich Informationen

Verlässliche Aussagen über die Höhe der Radonkonzentration sind nur über Messungen möglich. Denn die Radonkonzentrationen können wegen der Vielzahl von Einflussfaktoren von Haus zu Haus schwanken. Aufgrund der großen Tages-

und Jahresschwankungen der Radonkonzentrationen sollten diese möglichst über einen Zeitraum von einem Jahr durchgeführt werden.

Wer die Radon-Belastung in den eigenen vier Wänden kontrollieren möchte, kann Messungen preiswert und unproblematisch durchführen. Besonders einfach ist der Einsatz sogenannter passiver Radon-Detektoren, die einfach an verschiedenen Stellen in der Wohnung aufgestellt werden. Unter www.bfs.de/radon-messstellen stellt das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) Adressen qualitätsgeprüfter Anbieter bereit, die Detektoren per Post versenden. Nach Ablauf des Messzeit-

WANN SIND DIE EIGENEN VIER WÄNDE BESONDERS GEFÄHRDET?

Laut Bundesamt für Strahlenschutz (Bfs) ist ein Gebäude besonders anfällig für hohe Radon-Konzentrationen in Innenräumen, wenn es

- in einem Gebiet liegt, in dem in vielen Gebäuden eine hohe Radon-Konzentration zu erwarten ist,
- keine durchgehende Grundplatte aus Beton aufweist,
- vor 1960 errichtet wurde und keine moderne Feuchteisolation besitzt,
- nicht unterkellert ist oder sich Aufenthaltsräume im Keller befinden,
- offensichtliche Eintrittswege für Bodenluft (Spalten, Risse, Natursteingewölbe, offene Kellerböden, nicht abgedichtete Leitungsdurchführungen, Verbindungen zu unterirdischen Hohlräumen) aufweist.

raums werden sie an den Anbieter zurückgeschickt, der sie auswertet und über die Ergebnisse informiert.

Anna Katharina Fricke

INTERVIEW

„Keine Sorgen, aber Gedanken machen“

Dr. Bernd Hoffmann leitet im Bundesamt für Strahlenschutz (Bfs) das Fachgebiet Radon und erläutert im Interview, was Hauseigentümer zum Thema Radon wissen sollten.

Wie groß ist die Bedrohung durch Radon wirklich?

Nicht jeder muss sich gleich Sorgen machen, aber Gedanken machen sollte man sich schon. Die Belastung durch Radon ist regional sehr unterschiedlich. Für etwa zehn Prozent der Haushalte in Deutschland stellt Radon ein Problem dar.

Ab welchem Wert spricht man von einer erhöhten Belastung?

Einen gesetzlich festgeschriebenen Grenzwert gibt es nicht; aber einen sogenannten Referenzwert. Dieser liegt bei 300 Becquerel. Etwa drei Prozent der Haushalte in Deutschland überschreiten diesen Wert.

Wann ist eine Radon-Sanierung nötig?

Ab dem Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter ist es zumindest für den Arbeitsplatz gesetzlich vorgeschrieben, dass dieser Wert nicht dauerhaft über-

schritten werden soll. Im Privaten gilt das zwar nicht, aber wir empfehlen dann, den Ursachen auf den Grund zu gehen und gegebenenfalls mit einer Radon-Fachperson geeignete Schutzmaßnahmen zu erörtern.

Was empfehlen Sie bei Radon-Werten unter dem Referenzwert?

Zunächst einmal: Lüften ist immer gut. Wenn die Messung Werte zwischen 100 und 300 Becquerel ergibt, empfehlen wir außerdem zu prüfen, ob es offensichtliche Gründe dafür gibt. Zum Beispiel Undichtigkeiten, verursacht durch Kabeldurchführungen, Rohrleitungen oder Fugenspaltungen. Hier kann man möglicherweise auch selbst Hand anlegen, diese abdichten und damit oft schon Abhilfe schaffen.

Was müssen Bauherren beim Neubau beachten?

Bis Ende 2020 müssen alle Bundesländer die Gebiete benennen, in denen der Referenzwert vermehrt überschritten wird. In diesen Gebieten ist für Neubauten ein erhöhter baulicher Schutz vor Radon gesetzlich festgeschrieben.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke



Foto: Bundesamt für Strahlenschutz/B. Hoffmann

Radon im Saarland

Im Saarland beteiligt sich Haus & Grund an dem vom Umweltministerium eingerichteten Beirat Radon. In einer Sitzung vom 10.12.2020 wurde eröffnet, dass in keiner Gemeinde die gemessenen Radon-Konzentrationen so hoch sind, dass sie zum 31. Dezember 2020 als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden müssten. Messungen haben relativ hohe Werte in Merchweiler, Nohfelden, Blieskastel, Oberthal, Perl und Gersheim gezeigt. Diese Gemeinden gelten deshalb als Untersuchungsgebiet, in denen weitere Messungen durchgeführt werden. In Kurzzeitmessungen wurde in 41 von 1256 Wohnhäusern der gesetzliche

Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter erreicht oder überschritten. Dort werden Experten beratend tätig. Bei gut 1400 Raumluftmessungen in insgesamt 520 Schulen und Kitas lag in 20 Einrichtungen mindestens ein Wert bei oder oberhalb des gesetzlichen Referenzwertes. Dort laufen Folgemessungen. Die im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angesiedelte Radonberatungsstelle berät rund um das Thema Radon. Sie beantwortet Anfragen aus der Öffentlichkeit, stellt Kontakte her und hilft, den richtigen Ansprechpartner für offene Fragen zum Thema Radon zu finden.

Norbert Behle

Radonberatungsstelle im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

Montag bis Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr und Montag bis Donnerstag: 13:00 bis 15:00 Uhr

✉ E-Mail: lua@lua.saarland.de

☎ Tel: +49 681 / 85001222

📍 Don-Bosco-Str. 1
66119 Saarbrücken





ASBEST IN GEBÄUDEN

Neue Leitlinie hilft bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen

In älteren Gebäuden, mit deren Bau vor dem Asbestverbot am 31. Oktober 1993 begonnen wurde, kann Asbest vorhanden sein. Damit Eigentümer und Nutzer dieser Gebäude bei Sanierungs- und Renovierungsarbeiten sich und andere nicht gefährden, hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), das Umweltbundesamt (UBA) und die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) eine „Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an älteren Gebäuden“ veröffentlicht.

Die Leitlinie dient als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Heimwerker, aber auch für Eigentümer und Mieter, die Bau- oder Modernisierungsarbeiten in Auftrag geben wollen. Sie enthält Empfehlungen zur Vorbereitung und Durchführung von Arbeiten in und an Gebäuden, bei denen Asbest vermutet wird. Wer die Leitlinie beachtet, schützt sich und andere vor gesund-

heitlichen Schäden und hält gleichzeitig die gesetzlichen Pflichten ein.

Asbest in Bauprodukten und Risiken

Asbest ist ein natürlich vorkommender, mineralischer Faserstoff. Bis zu seinem Verbot 1993 wurde er in vielen Bau-

IMPRESSUM

Haus & Grund

Das Magazin für Haus & Grund Saarland
73. Jahrgang

Verlag und Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Anzeigen:

Birgit Bruch (verantwortlich)
(Anschrift wie zuvor)
Gültig ist der Medienplaner vom 1. 1. 2021

Beilagenanlieferung:

Packen und Schicken Service GmbH
Am Floßbach 15, 67112 Mutterstadt

Monatliche Druckauflage

14.000 Exemplare



III. Quartal
2020

Herstellung:

Jedermann-Verlag GmbH
Mittelgewannweg 15, 69123 Heidelberg

Bezugspreis

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

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages und Quellenangabe. Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Alle Beiträge in dieser Ausgabe wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Aufgrund der Vielfalt der Themen kann dennoch keine Gewähr für eventuelle Unrichtigkeiten übernommen werden. Artikel, in denen Erzeugnisse von Firmen angesprochen werden, dienen lediglich der Information.

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

Freischalt-Code für die App: BFMKJH

produkten eingesetzt. Weitestgehend bekannt ist die Verwendung von Asbest in Dach- und Fassadenplatten, als Brandschutzisolierung und in Bodenbelägen. Weniger bekannt ist, dass Asbestfasern auch in Putzen, Fliesenklebern, Fensterkitten und Spachtelmassen enthalten sein können. Solange asbesthaltige Bauteile intakt und die Fasern fest im Material eingebunden sind, besteht kein Gesundheitsrisiko. Bei Abriss oder Renovierung können jedoch durch Schleif-, Bohr- oder Stemmarbeiten gefährliche Mengen an Asbestfasern freigesetzt werden. Werden diese Fasern eingeatmet, kann dies je nach Dauer und Konzentration zu Atemwegs- und Lungenerkrankungen wie der Asbestose führen.

Die Leitlinie kann auf den Internetseiten des BMA (<https://t1p.de/asbest01>) oder UBA (<https://t1p.de/asbest02>) kostenlos heruntergeladen werden.

Schutzmaßnahmen und fachgerechte Entsorgung

Sind die betroffenen Bereiche asbestfrei, müssen keine speziellen Schutzmaßnahmen ergriffen und der entstehende Abfall nicht als asbesthaltiger Abfall entsorgt werden. Wird auf eine Beprobung verzichtet oder dabei festgestellt, dass die betroffenen Materialien Asbest enthalten, müssen bei den Arbeiten die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) eingehalten und die Gefahrstoffverordnung beachtet werden. Das bedeutet, dass spezielle Schutzkleidung getragen, emissionsarme Trenn-, Schleif- und Bohrverfahren angewendet sowie die Bauabfälle ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Für diese Arbeiten sollte ein Fachunternehmen beauftragt werden.

Asbesterkundung

Wer Baumaßnahmen plant, sollte im Vorfeld recherchieren, ob die betroffenen Bauteile Asbest enthalten. Gebäude, mit deren Errichtung nach dem 31. Oktober 1993 begonnen wurde, gelten als asbestfrei. Gleiches trifft für alle Bauteile und Materialien zu, die nachweislich nach diesem Stichtag eingebaut wurden. In allen anderen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass Asbest im Gebäude vorhanden ist. Asbestfreiheit kann dann nur durch weitergehende Erkundung und Beprobung festgestellt werden. Während Asbestzementprodukte vom Fachmann einfach erkannt werden, ist das Auffinden von Asbest in Putzen, Klebern und Spachtelmassen nur durch Analyse einer Probe möglich.

Erlaubte Arbeiten

Arbeiten, bei denen keine Asbestfasern freigesetzt werden können, sind auch ohne Schutzmaßnahmen erlaubt. So ist das Überstreichen oder Verputzen einer asbestfreien Tapete, die auf einer asbesthaltigen Spachtelmasse geklebt wurde, möglich. Auch das Überfliesen einer mit asbesthaltigem Fliesenkleber aufgetragenen Fliesenfläche ist erlaubt. Intakte asbestfreie Bodenbeläge mit darunterliegender asbesthaltiger Spachtelmasse dürfen ebenso überdeckt werden. Ist der alte Bodenbelag allerdings asbesthaltig, dürfen neue Bodenbeläge nur lose (schwimmend) verlegt und nicht verklebt werden.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim

Michaela Hanzlik,
Haus & Grund-Mitglied seit 2005

Mieter- Solvenzcheck? Dafür hab ich jemanden!

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

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

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



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

BETRIEBSKOSTEN

Vermieter kann sich aus Kautio**n** bedienen

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

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

Mieter und Vermieter einigen sich über Nachzahlung von Betriebskosten

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

Vermieterin verrechnet Nachzahlung mit Kaution****

Dieses Angebot akzeptierte der Mieter und zog nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums aus der Wohnung aus. Die zugesagten Strom- und Wasserkosten

beglich er allerdings nicht, woraufhin die Vermieterin die vom Mieter gezahlte Barkautio**n** einbehielt. Der Mieter klagte daraufhin auf Rückzahlung der Kautio**n**. Zu Unrecht, wie das zuständige Amtsgericht befand. Dieses wies die Klage ab und verurteilte ihn auf Widerklage des Vermieters sogar zur Zahlung der noch ausstehenden und nicht mit der Kautio**n** verrechneten Restsumme aus den Strom- und Wasserkosten. Auch die Berufung des Mieters war nicht erfolgreich.

Bundesgerichtshof bestätigt Vermieterrechte

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

Vorschrift hindere Mietvertragsparteien allerdings nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Dabei handele es sich nur um die Anerkennung einer konkreten Schuld.

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

Julia Wagner



Foto: Butch/stock.adobe.com

Dachdecker
Meisterbetrieb

E. Voltz GmbH
Inh. Rüdiger Voltz

Fischbachstr. 103 · 66125 Dudweiler

Winterzeit - Renovierungszeit
Jetzt kostenloses Angebot anfordern!

Nachträgliche Dachdämmarbeiten
Speicherausbau, Dacheindeckungen
und Fassadenverkleidungen

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

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

KARWAT Seit 1962
Injektionstechnik

Feuchte Wände? Schimmel?
Abdichtungsarbeiten mittels Injektion

Risse im Haus?
Kraftschlüssige Rissverpressung

Mauerwerk- oder Betonschäden?
Instandsetzung und Sanierung

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

HAUSABRECHNUNGEN
NK-ABRECHNUNGEN
VERWALTUNGEN

KLEIN

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

HAUSVERWALTUNG VITELLO

- VERKAUF
- VERMIETUNG
- MIETVERWALTUNG
- SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG
- WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Am Römerkastell 4
66121 Saarbrücken
info@hv-vitello.de
www.hausverwaltung-vitello.de

0681 96 86 19 60
SERVICESTARK & PERSÖNLICH

Anzeigenhotline

☎ **0681 - 66837-13** · Birgit Bruch · Frieda Melchior

WEG-REFORM 2020

Was sich für den Verwalter ändert

Mit dem 1. Dezember 2020 ist das Wohnungsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Die Novelle berücksichtigt die Anforderungen an die Zukunft. Zum einen wird die Verwaltung für Wohnungseigentümergeinschaften effektiver ausgestaltet. Zum anderen sind Umbauten nun einfacher möglich, damit Wohnanlagen energetischen Standards entsprechen und ältere Eigentümer auch im Alter noch barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung haben.

Die Änderungen sind umfangreich. Das alte Gesetz ist 70 Jahre alt. Es wurde in den nachfolgenden Jahren nur leicht geändert. Stellt sich die Frage, wer von der WEG-Reform 2020 betroffen ist. Es sind:

- Verwalter
- Eigentümer
- Vermieter
- Mieter.

Schauen wir uns zunächst an, was sich beim Thema Verwalter geändert hat: Bisher konnte jeder, der sich dazu berufen fühlte, ohne Zertifizierung eine WEG-Verwaltung übernehmen. Das Ergebnis war, dass sich Akteure in der Szene tummelten, die den anspruchsvollen Aufgaben nicht gewachsen waren.

Es war schon lange in der Diskussion, dass ein Verwalter einen Sachkundennachweis erbringen muss, ehe er sich auf dem Markt betätigt. Diese Notwendigkeit hat nun Eingang in das Gesetz gefunden. Auf § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-Neu wird verwiesen: Jeder Wohnungseigentümer kann nun im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird.

Aber wann erfüllt jemand diese Voraussetzungen? Geplant ist ein entsprechender Studiengang bei der IHK. Da es Zeit benötigt, eine entsprechende Qualifikation zu erwerben, tritt die Neuerung erst in zwei Jahren ab Wirksamwerden der Novelle in Kraft, also ab 1.12.22. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Mitglied der WEG die Bestellung eines Verwalters mit Zertifikat verlangen.

Bislang hatte sich ein guter Verwalter das Wissen freiwillig angeeignet um:

- Beschlüsse umzusetzen,
- Sanierungsstau zu verhindern,
- ordnungsgemäß über Wohngeld abzurechnen,
- Wirtschaftspläne zu erstellen,
- zukunftsorientiert zu verwalten auch ohne Zertifikat.

Ob ein Verwalter mit Zertifikat seine Aufgaben bewältigen kann, ist natürlich nicht garantiert. Dies hängt letztlich von seiner Persönlichkeit ab. Erfüllt ein Verwalter diese Erwartungen nicht, kann er nach neuem Recht einfacher von seinen Pflichten entbunden werden. Wie das



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

geht, erfahren Sie in der nächsten Ausgabe von Haus & Grund Saarland.

Haus & Grund Saarbrücken

Tel.: 0681 / 66 83 7-0

Fax: 0681 / 66 83 7-16

E-Mail:

info@hausundgrund-saarbruecken.de

oder Anwaltskanzlei Hoffmann

Tel.: 0681 / 68 66 33 40

Fax: 0681 / 68 89 09 01

E-Mail:

info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

INDEXZAHLEN

Verbraucherpreisindex – Deutschland

Basisjahr 2015 (100 P)

Oktober 2020	105,9
November 2020	105,0

Verbraucherpreisindex – Saarland

Basisjahr 2015 (100 P)

Oktober 2020	105,3
November 2020	104,4



Ingenieurbüro Dr. Lothar Becker Ein starker Partner für Haus & Grund Saarland

Bei Fragen rund um die Themen Hauskauf, Bauen oder Sanieren beraten wir Sie kostenlos. Des Weiteren genießen alle Haus & Grund Mitglieder Sonderkonditionen bei allen unseren Dienstleistungen.

So erreichen Sie uns:

Vorstadtstraße 23 | 66117 Saarbrücken

0681/9544140 | info@ifb-becker.de | www.ifb-becker.de

– ANZEIGE –

MÜLLENTSORGUNG

Gelbe Tonne statt Gelber Sack

Ab Januar des neuen Jahres 2021 wird in 48 von 52 Städten und Gemeinden des Saarlandes die Gelbe Tonne für die Entsorgung von Verkaufsverpackungen aus Kunststoff, Metall oder sonstigen systembeteiligungspflichtigen Materialien eingeführt. Wadgassen, Eppelborn, Mettlach und St. Ingbert setzen weiterhin auf den Gelben Sack.

Der für die Stadt Saarbrücken zuständige ZKE unterrichtete uns auf Anfrage wie folgt (Weitere Infos: www.zke-sb.de/gelbetonne):

■ Stadtsauberkeit und Umweltschutz

Gelbe Säcke sind nicht wiederverwendbar und reißen schnell. Der Müll fliegt herum und lockt Tiere an. Deswegen hat der Saarbrücker Stadtrat beschlossen, sie in der Landeshauptstadt Saarbrücken ab 2021 durch eine standfeste Gelbe Tonne zu ersetzen. Das soll die Stadtsauberkeit verbessern und Einwegplastikmüll einsparen. Die 14-tägliche Leerung übernimmt die Arbeitsgemeinschaft Leichtverpackungen-Saarbrücken (ARGE LVP); die aus dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) und der Abfallwirtschaftsgesellschaft Saarbrücken mbH (ASS) besteht.

■ Tonne vor der Leerung an den Straßenrand stellen – Entsorgung bleibt kostenlos

Die Entsorgung von Verkaufsverpackungen in der Gelben Tonne bleibt weiterhin kostenlos. Daher gibt es für sie, genau wie bei der Papiertonne, keinen Transportservice durch die ARGE LVP-Mitarbeiter*innen. Sie sollte am Abfuhrtag bis spätestens 6 Uhr am Straßenrand bereitstehen und nach der Leerung wieder zurückgestellt werden. Entsorgungstermine und Feiertagsverschiebungen der Müllabfuhr gibt es unter: www.zke-sb.de/abfuhrtermine

■ Schrittweise Aufstellung in allen Saarbrücker Stadtteilen

Die Gelbe Tonne gibt es in den Größen 120, 240, 770 und 1100 Liter. Alle Häuser im Stadtgebiet Saarbrücken bekommen bis Ende des Jahres automatisch eine Gelbe Tonne in der passenden Größe und Anzahl: Hauseigentümerinnen und -eigentümer brauchen nichts weiter zu unternehmen. Bei Anwesen, die eine Orange-Wertstofftonne des ZKE nutzen, wird der orange Deckel bei der letzten Leerung gegen einen gelben getauscht. Die Tonne darf danach nicht mehr mit Wertstoffen gefüllt werden und wird ab Januar 2021 als Gelbe Tonne geleert.

■ Änderungen ab März 2021 möglich

Damit alle 40.000 Anwesen in Saarbrücken rechtzeitig eine Tonne erhalten, sind Änderungswünsche und Abmeldungen erst ab März 2021 möglich. Da sich Leichtverpackungen in den Gelben Tonnen relativ gut zusammenpressen lassen und das – im Gegensatz zur Entsorgung im Gelben Sack – ausdrücklich gewünscht ist, empfiehlt die ARGE-LVP das aufgestellte Gefäß bis dahin auszuprobieren. Sollte das Volumen der Tonnen nicht ausreichen, werden bis zur Aufstellung weiterer oder größerer Tonnen, übergangsweise noch gelbe oder transparente Säcke mitgenommen. Tonnenschlösser sind ab Mitte nächsten Jahres zum Kauf erhältlich.



Foto: ZKE Saarbrücken

Die Gefäße werden nicht pro Haushalt, sondern pro Grundstück verteilt. Nur Grundstückseigentümer oder Hausverwalter können die Tonnen bestellen. Vergleichbare Regelungen konnten wir für die anderen 47 Städte und Gemeinden, die sich im Saarland beteiligen, in Erfahrung bringen. Teilweise dauert dort die Einführung der Tonne noch bis zum Ende des 1. Quartals. Eine Verpflichtung, die Gelbe Tonne zu nutzen, gibt es nicht. Mülltrennung ist aber nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz für Privathaushalte verpflichtend.

Es ist möglich, sich mit Nachbarn eine Tonne zu teilen. Bedenkenswert ist auch, dass ein Großteil der Verpackungen schon beim Einkauf in den Läden belassen werden kann, wenn nicht ohnehin schon auf möglichst reduzierte Verpackungen geachtet wird.

Als Grund für die Änderung werden Hygieneprobleme durch aufreißende Säcke und die auch ökologische Ersparnis des für die Gelben Säcke erforderlichen Materialaufwands angegeben. Natürlich hat die Tonne auch Nachteile im Vergleich zum Sack, denn wo die Tonne dagegen fliegt, wird der Schaden möglicherweise größer sein als bei einem herumfliegenden Sack.

Beklagt wird auch der Platz, den die Tonne in Anspruch nimmt. Denn anders als einen Sack kann man die Tonne weder zusammenrollen noch falten, solange sie leer ist.

Außerdem werden wilde Tiere, insbesondere Wildschweine, die bisher Gelbe Säcke aufgerissen haben, auch in der Lage sein, die Gelbe Tonne umzustürzen oder gar zu beschädigen, um an den Inhalt heranzukommen. Das ist besonders beachtlich, da den Hauseigentümer eine Obhutspflicht trifft. Denn wenn die Tonne beschädigt wird, kann er dafür haften. Über Sinn und Zweck der getrennten Sammlung von Verpackungsabfällen, die hierzu eingerichteten Sammelsysteme und zur korrekten Sammlung gebrauchter Verpackungen informiert www.muelltrennung-wirkt.de

Wir werden sehen, ob und inwieweit sich demnächst vielleicht sogar saarländische Gerichte mit den Gelben Tonnen und ihren Auswirkungen befassen müssen.

Norbert Behle

Entsorgungsunternehmen zieht Gelbe Tonne ein

Die Chefjustiziarin von Haus & Grund Deutschland, Inka-Marie Storm, berichtet über ein Urteil des **OLG Dresden (1. Oktober 2019, Az. 4 U 774/19)**:

Der Fall: Eine Vermieterin klagte gegen den Betreiber der Gelben Tonne. Dieser hatte die Recyclingtonne vom Grundstück der Vermieterin abgezogen, nachdem die Mieter der Klägerin diese wiederholt falsch befüllt hatten.

Das Urteil: Der Betreiber darf nicht einfach die Gelbe Tonne wegnehmen. Das gilt auch, wenn die Nutzungsbedingungen den Abzug der Tonne bei wiederholter Falschbefüllung vorsehen. Er darf aber wegen falscher Befüllung die Entleerung verweigern oder aber sich diese zusätzlich vergüten lassen, sofern die Nutzungsbedingungen dies vorsehen. Will der Vermieter vermeiden, dass eine falsch be-

füllte Gelbe Tonne nicht mehr entleert beziehungsweise die Entleerung in Rechnung gestellt wird, muss er auf das Verhalten seiner Mieter Einfluss nehmen. Das kann gelingen, indem er sie zum Beispiel anmahnt und die Einhaltung kontrolliert. Oder er lässt den Müll durch Personal nachsortieren. Diese Kosten kann der Vermieter als Nebenkosten auf seine Mieter umlegen.

Hinweis: Eine Falschbefüllung liegt auch dann vor, wenn die Verpackungen in der Tonne zu stark verdichtet werden, sodass sie sich durch heben und rütteln nicht mehr lösen lassen. Auch eine zu volle Tonne, deren Deckel nicht mehr schließt, ist fehlerhaft befüllt.

Umlage zusätzlicher Betriebskosten wegen Falschbefüllung

Von einem **Urteil** aus Reinland-Pfalz (**Amtsgericht Frankenthal, 15.2.2019, Az. 3a C 288/18**) berichtet die LBS.

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

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



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

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



DILLINGEN - MERZIG

www.hug-dillingen.de

Achtung, neue Telefonnummer!

Haus & Grund Dillingen/Merzig ist ab sofort unter folgender Telefonnummer zu erreichen: **06831/6985360**. Die bisherige Telefonnummer verliert ab sofort ihre Gültigkeit. Wir bitten um Beachtung.

OSTSAAR / PFALZ

ST. WENDEL

www.haus-und-grund-ostsaar.de

www.haus-und-grund-saarland.de

Webinar „1 x 1 des Vermietens“

Interessentenkreis: Private Vermieter; Sachbearbeiter Hausverwaltung, Immobilienmakler

Termine: Donnerstag, 14.1.2021, 16.30 – 19.30 Uhr
Donnerstag, 21.1.2021, 16.30 – 19.30 Uhr
Dienstag, 26.1.2021, 16.30 – 19.30 Uhr

Ihre Referenten: Dr. Ralf Heydrich (Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht), Kristina-Marisa Uth (Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht)

Gebühr: 45 Euro netto für Mitglieder, 59 Euro netto für Mitglieder anderer Ortsvereine

Inhalt des Webinars: Anhand des aktuellen Haus & Grund-Mietvertrages werden die notwendigen, erforderlichen und sinnvollen Regelungen, die bei einer Vermietung von Wohnraum anzuwenden sind, im Detail besprochen. Ausführlich besprochen werden dabei insbesondere folgende Themen:

- Wer wird Vermieter und wer wird Mieter und warum?
- Höhe der Miete (Gestaltungsmöglichkeiten)
- Festlegung und Ermittlung der Betriebskosten
- Anpassung der Miete während des Mietverhältnisses (Staffelmiete u. a.)
- Mietsicherheiten
- Vermietung von Inventar (Einbauküche und Ähnliches)
- Tierhaltung
- Kleinreparaturklauseln u.v.m.

Ziel: Mit dem dreistündigen Webinar sollen die Teilnehmer in die Lage versetzt werden, das von Haus & Grund angebotene Mietvertragsformular wirtschaftlich, interessengerecht und objektbezogen anzupassen. Es besteht Gelegenheit zur Fragestellung und Diskussion.

Auf Wunsch wird eine **Fortbildungsbescheinigung** gemäß § 34c GewO erteilt.

Anmeldung an l.unruh@haus-und-grund-ostsaar.de oder Fax 06821 / 921050

Webinar „Aufgaben und Haftung des WEG-Verwaltungsbeirats“

Interessentenkreis: Private Wohnungseigentümer, WEG-Verwalter

Termine: Dienstag, 19.1.2021, 16.30 – 19.30 Uhr
Donnerstag, 28.1.2021, 16.30 – 19.30 Uhr

Ihr Referent: Dr. Ralf Heydrich (Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht)

Gebühr: 49 Euro netto für Mitglieder, 69 Euro netto für Mitglieder anderer Ortsvereine

Inhalt des Webinars: Aufgrund der WEG-Reform haben sich die Aufgaben des Verwaltungsbeirats ab dem 1.12.2020 drastisch geändert: Ab sofort muss der Verwaltungsbeirat die Tätigkeit des Verwalters überwachen! Um überwachen zu können, müssen die Verwaltungsbeiräte aber wissen, welche Aufgaben und Pflichten der Verwalter hat, denn nur so können sie den Verwalter kontrollieren. Wichtig sind diese Kenntnisse vor allem wegen der nunmehr eingeführten Haftung des Verwaltungsbeirats auch für Pflichtverletzungen bei der Überwachung des Verwalters. Ausführlich besprochen werden dabei insbesondere folgende Themen:

- Aufgaben und Pflichten des Verwaltungsbeirats
- Aufgaben und Pflichten des Verwalters
- Inhalt und Umsetzung der Überwachungspflicht
- Haftung des Verwaltungsbeirats
- Möglichkeiten der Haftungsbegrenzung

Ziel: Mit dem dreistündigen Webinar sollen die Teilnehmer in die Lage versetzt werden, die Tätigkeitsfelder des Verwaltungsbeirats zu erfassen und insbesondere unter Berücksichtigung der Haftung die praktische Umsetzung der neu eingeführten Überwachungspflicht zu meistern. Es besteht Gelegenheit zur Fragestellung und Diskussion.

Auf Wunsch wird eine **Fortbildungsbescheinigung** gemäß § 34c GewO erteilt.

Anmeldung an l.unruh@haus-und-grund-ostsaar.de oder Fax 06821 / 921050

SAARLOUIS

www.hausundgrund-saarlouis.de

Gute Wünsche und vor allem Gesundheit

Wir wünschen allen Mitgliedern und Kunden und deren Familien im neuen Jahr alles Gute und vor allem Gesundheit in dieser schwierigen Zeit.

*Haus & Grund Saarlouis e.V.
Haus & Grund Service UG*

Altenkessel: Am Freitag, dem 5. Februar 2021 findet im ehemaligen Rathaus, Gerhardstr. 7, 1. Stock, Büro neben Rathausfestsaal, in der Zeit von 17 – 18 Uhr die nächste Sprechstunde statt. **Achtung! Die Sprechstunde im Januar 2021 entfällt!**

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

Dillingen/Merzig: Sprechstunden jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 14.30–16.30 Uhr in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung Melanie Hirtz in Dillingen, Stummstraße 22. Jeden 2. und letzten Mittwoch in Merzig, im Café Tinnus, Schankstraße, 14.30–16.30 Uhr. Anmeldungen Mo und Mi 10–12 Uhr unter **Achtung neue Telefonnummer: 06831 6985360**. Sie finden uns auch im Internet unter www.hug-dillingen.de.

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

Gersweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit der 1. Vorsitzenden, Frau Schub, Telefon 0681 7020655.

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

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

Heiligenwald–Landsweiler-Reden: Die Sprechstunden finden an jedem 2. Dienstag des Monats von 17.00 bis 18.00 Uhr im Zechenhaus „Redener Hannes“ in Reden oder nach telefonischer Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden, Herrn Dipl.-Ing. Gerold Senz unter der Telefonnummer 0157 84414282 statt.

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

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

Klarenthal-Krughütte: Sprechstunden finden am Dienstag, dem 2. Februar und am 2. März in den Räumen der AWO, Am Rathaus in Klarenthal in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr statt. In dringenden Fällen ist RAin Christiane Hoffmann unter der Tel.-Nr. 0681-68663340 oder hugklarenthal@kabelmail.de zu erreichen.

Lebach, Schmelz, Eppelborn bietet am **Dienstag**, dem 12. Januar 2021 eine Rechtsberatung an. Die Beratung findet in Lebach in den Bürgerstuben, Jabacherstraße 28, statt (falls geöffnet).



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

Ottweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden, Ernst Kühnemann, Tel. 06824 3173.

Quierschied: Jeden ersten Mittwoch im Monat von 14–15 Uhr und jeden letzten Mittwoch von 18–19 Uhr im Gasthaus Didion in Quierschied. Sonderberatung für Mitglieder in allen Fragen, die Haus- und Grundeigentum betreffen, wie z. B. Vermietung und Verpachtung, Hauskauf und -verkauf, Bergschäden und vieles anderes mehr, durch den Vorsitzenden, Rechtsanwalt Quednau, sowie das Vorstandsmitglied, Herrn Dipl.-Ing. Werner Hardt. Die Nummer unserer Geschäftsstelle lautet: 06897-66921. Unsere Homepage: www.haus-und-grund-quierschied.de

Riegelsberg: **Achtung Änderung!** Sprechstunden in der Geschäftsstelle Trierer Straße 5 in 66265 Heusweiler, Büro RA Horst Altmeyer **nach vorheriger Terminvereinbarung** unter 06806 987 4805 oder per E-Mail unter mail@hug-riegelsberg.de, Internet: <http://www.hug-riegelsberg.de>

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

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

St. Ingbert und Umgebung: Wegen der Coronapandemie und den damit verbundenen Auflagen sind wir für unsere Mitglieder bis auf weiteres nur nach einer telefonischen Terminabsprache unter 06894-6522 zu erreichen. Für eine rechtliche Beratung mittwochs setzen Sie sich auch hier bezüglich einer Terminabsprache mit unserem 1. Vorsitzenden Herrn Klehr unter der o. a. Telefonnummer in Verbindung.

Postanschrift: Kaiserstr. 37, 66386 St. Ingbert. Unsere E-Mail-Adresse: hausundgrund-st.ingbert@t-online.de

Die Geschäftsstelle ist bis einschl. 10. Januar 2021 geschlossen.

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

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

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

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

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





Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

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

02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55

03 Grillset

04 Küchenwaage

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

BARRIEREFREI SANIEREN

Eine Investition für alle Lebenslagen

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



Schon jetzt sind altersgerechte Wohnungen Mangelware. In den kommenden Jahren wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum noch deutlich zunehmen.

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

Warum frühzeitig sanieren?

Barrierefreies Sanieren ist allerdings nicht unbedingt eine Frage des Alters. Schon junge Menschen können mit einer altersgerechten Sanierung sinnvoll fürs Alter investieren. Gleichzeitig profitieren sie bereits jetzt von einem erhöhten Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie. Dabei sind nicht nur Haus-

und Wohnungseigentümer angesprochen, sondern auch Vermieter, denn barrierearme Wohnungen sind Mangelware und bei vielen, auch bei Familien mit Kleinkindern, heiß begehrt.

Mieter haben ein Recht auf Umbau

Auch Mieter können – die Zustimmung des Vermieters vorausgesetzt – ihre Räumlichkeiten auf eigene Kosten altersgerecht umbauen. Ist eine barrierefreie Wohnung aus Alters- oder Gesundheitsgründen notwendig, stehen Mietern sogar gewisse Umbaumaßnahmen zu, bei denen sie auf eine Einwilligung bestehen können.

Welche Umbauten dürfen Mieter vornehmen?

So gibt § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches Mietern, die ein berechtigtes Inter-

esse haben, einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter zur Durchführung von baulichen Maßnahmen oder dem Einbau von sonstigen Einrichtungen an die Hand. Ein berechtigtes Interesse liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter oder auch ein Angehöriger des Mieters eine Behinderung hat. Der Vermieter kann in diesem Fall seine Zustimmung nur verweigern, wenn seine Interessen schwerer wiegen als die Interessen des Mieters. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.



Wo liegen die Hauptprobleme in Bestandsbauten?

Ein Großteil der bestehenden Wohnungen und Häuser im Bundesgebiet sind Altbauten. Ihnen fehlt vielfach die Barrierefreiheit, weshalb sie altersgerecht umgebaut werden müssen. Die Mankos sind dabei vor allem in den Sanitärräumen zu finden. Auch die Zuwegungen im Außenbereich, zu schmale Türen und Flure sowie Türschwellen machen mit abnehmender Beweglichkeit im Alter Probleme.

Das Umbau-Spektrum erstreckt sich dabei von einer mobilen Rampe oder einem erhöhten WC für rund 800 Euro bis zur kompletten Grundrissänderung, die gut und gerne einen fünfstelligen Eurobereich erreicht. >>>

Badewannen-Doktor

Behindertengerechter Umbau von Badewanne auf Duschkabine -barrierefrei-

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



Förderungen zur barrierefreien Sanierung nutzen

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

Doch ein aktueller Bedarf ist nicht zwingend notwendig: Auch in jungen Jahren werden Maßnahmen zum barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände gefördert. Zu den bekanntesten Geldgebern in diesem Bereich zählt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse zur altersgerechten Sanierung anbietet. Gefördert werden Maßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden und so der Wohnkomfort gesteigert wird. Hierzu gehören Maßnahmen aus dem Bereich



Foto: epr/Ammann & Rottkord GmbH

Auch junge Menschen profitieren von einer altersgerechten Sanierung – barrierearmer Wohnraum ist besonders bei Familien mit Kleinkindern begehrt.

des Wohnumfeldes und der Gebäudezuwegung ebenso wie Badumbauarbeiten und das Überwinden von Stufen und Treppen. Auch eine Umgestaltung der Raumaufteilung und die Errichtung von altersgerechten Hilfssystemen und Bedienelementen können gefördert werden.



Weitere Informationen zum KfW-Kredit:
<https://t1p.de/kfw159>

zum KfW-Investitionszuschuss:
<https://t1p.de/kfw455>

Anna Katharina Fricke

HAUSEIGENTÜMER-MAGAZIN FÜR DAS SAARLAND

Auch elektronisch als E-Paper

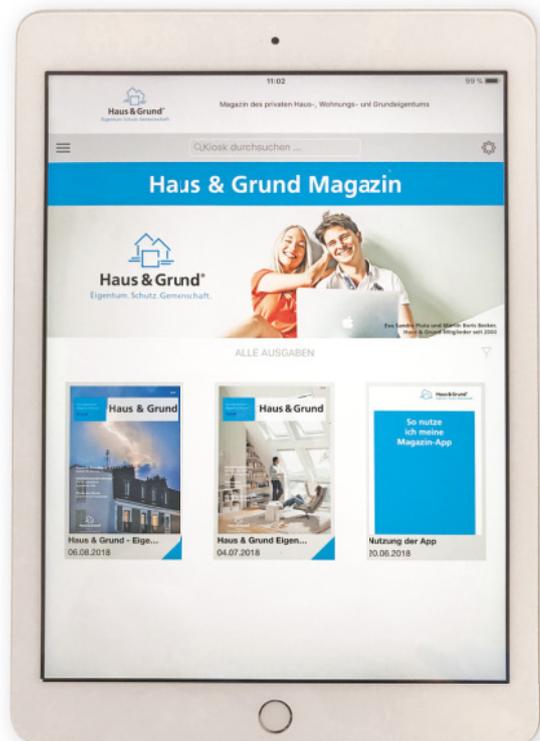
Unsere Leser können das Hauseigentümer-Magazin für das Saarland kostenfrei auch mobil auf dem Smartphone und Tablet lesen.

Welche Vorteile bietet das E-Paper?

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

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

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



FREISCHALTCODE:

BXXXXXXX

ALTERSGERECHTE BADSANIERUNG

Weitsicht lohnt sich



Foto: Robert Kneschke/stock.adobe.com

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

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

Platz für alle Fälle

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

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

Beratung holen

Dazu zählen etwa Wohnberatungsstellen, Pflegestützpunkte oder Sanitär-Fachbetriebe, manche von ihnen sogar mit der Spezialisierung „Barrierefreies Bad“ (www.shk-barrierefrei.de). Die Experten dort wissen, dass eine bodengleiche Dusche nicht

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

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

Feuchte Wände? Nasse Keller?

Sie haben das Problem, wir die Lösung!

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

Wir beraten Sie unverbindlich.

Feuchtigkeitsmessungen werden von uns kostenlos durchgeführt.

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



Rufen sie uns an!

Tel.: (06897) 568393

Fax: (06897) 568394

Isotan Maler-, Stuck- u. Verputz GmbH
66280 Sulzbach · Bruchwiesenstraße 40

FÖRDERUNG NUTZEN

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



Zum Wohlfühlen gehört außerdem für jeden Bereich die passende Beleuchtung und gut erkennbare Schalter.

Damit auch Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen sich noch lange im Bad zurechtfinden, sollten sich die unterschiedlichen Funktionsbereiche farblich gut voneinander abheben und Materialien gewählt werden, die nicht spiegeln.



Durchschnittliche Kosten

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

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

Karin Birk

ALTERSGERECHTER UMBAU

Was gilt es zu beachten?

Im fortgeschrittenen Alter fällt ein größerer Umbau oder gar ein Umzug zunehmend schwer. Deshalb ist es wichtig frühzeitig zu prüfen, ob sich der jetzige Wohnsitz zum altersgerechten Wohnen eignet. In der Regel sind Umbauarbeiten erforderlich, um das eigene Haus seniorenfreundlich zu gestalten.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Anhand folgender Checkliste lässt sich überprüfen, ob altersgerechtes Wohnen im entsprechenden Wohnumfeld überhaupt möglich ist:

- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Gute ärztliche Versorgung (Hausarzt, Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken, Sanitätsfachgeschäft)
- Räumliche Nähe zu Familie/Freunden
- Zugang zu Haus/Wohnung barrierefrei möglich (Fahrstuhl, Rampe, ebenerdiger Zugang)
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Attraktives kulturelles Angebot (Kino, Theater, Bibliothek)
- Sicheres Wohnumfeld

Käme ein Umzug infrage?

Die Entscheidung für oder gegen einen Umzug hängt nicht zuletzt davon ab, wie emotional jemand an seinem Wohnort verwurzelt ist. Wer in seinem Leben öfter umgezogen ist, trennt sich leichter, als jemand, der sehr heimatverbunden ist. Eigenheimbesitzer müssen zudem überlegen, ob beispielsweise der Verkauf oder die Vermietung der eigenen Immobilie möglich und sinnvoll ist.

BHW

H₂O GmbH
Ihr Spezialist bei Wasserschäden

Feuchtigkeitsmessung;
Leckageortung;
Rohrverlaufsbestimmung;
Endoskopie;
Thermographie (Infrarot);
Wand-, Boden/Dämmschicht- und Deckentrocknung;
Bau- und Gerätetrocknung;
Kanalverfilmung und -ortung;
Geruchsneutralisation;
Wasserschadenbeseitigung;
Fachgerechte Schimmelbeseitigung;
Verleih von Heiz- und Trocknungsanlagen

Klarenthaler Straße 2
66333 Völklingen

Tel: (06898) 29 77 22
Fax: (06898) 29 77 11
Email: info@h2o-gmbh.net
www.h2o-gmbh.net

Geprüfte Immobilienverwalterin IHK
Geprüfte Immobilienmaklerin IHK
Ihr Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie!

- WEG- und Mietverwaltungen
- Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- u.v.m.

In Kooperation mit:
Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft
Dillingen/Merzig

MIET- UND HAUSVERWALTUNG
MH Melanie Hirtz

NEU:
Stummstrasse 22, 66763 Dillingen
Termine nach tel. Vereinbarung
Tel.-Nr.: 06831 / 457 65 48
Internet: www.melanie-hirtz.de

E-Mail: service@mh-hausverwaltung.de

Anzeigenhotline

☎ **0681 - 66837-13 · Birgit Bruch · Frieda Melchior**

Verlagsprodukte: Broschüren

Stand: November 2020

Anzahl

Untervermietung <i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019</i>	14,95 Euro
Mietpreisbremse <i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015</i>	14,95 Euro
Mietverträge professionell ausfüllen <i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2019</i>	14,95 Euro
Die Mietfibel <i>Gerold Happ, 5. Auflage 2020</i>	14,95 Euro
Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen <i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018</i>	14,95 Euro
Mietminderung <i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2009</i>	12,95 Euro
Wohnflächenberechnung <i>Dr. Kai H. Warnecke, 4. Auflage 2016</i>	9,95 Euro
Mieterhöhung frei finanziert Wohnraum <i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020</i>	14,95 Euro
Betriebskosten <i>Dr. Carsten Brückner, 9. Auflage 2019</i>	12,95 Euro
Kautions <i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018</i>	11,95 Euro
Streit im Mehrfamilienhaus <i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020</i>	21,95 Euro
Nachbars Grenzbewuchs <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2018</i>	12,95 Euro
Nachbars Garten <i>Dr. Hans Reinold Horst, 5., erweiterte Auflage 2016</i>	15,95 Euro
Geld und Mietende <i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019</i>	21,95 Euro
Abwehr nachbarlicher Störungen <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020</i>	14,95 Euro
Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs <i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017</i>	12,95 Euro
Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017</i>	10,95 Euro
Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2012</i>	9,95 Euro
Schönheitsreparaturen <i>Dr. Hans-Herbert Gather, 4. Auflage 2016</i>	14,95 Euro
Wohnungsmodernisierung <i>Dr. Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019</i>	21,95 Euro
Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis <i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015</i>	14,95 Euro
Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2014</i>	11,95 Euro
Beauftragung eines Handwerkers <i>Inka-Marie Storm, 4. Auflage 2018</i>	12,95 Euro
Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung <i>Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2020</i>	15,95 Euro
Hausbuch	5,50 Euro
Schimmelpilz und Mietrecht <i>Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude, 2. Auflage 2020</i>	24,95 Euro

Neu!

Anzahl

Die neue Trinkwasserverordnung <i>Frank-Georg Pfeifer, 3. Auflage 2018</i>	10,95 Euro
Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren <i>Dipl.-Ing. Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018</i>	16,95 Euro
Die Zweitwohnungsteuer <i>Jürgen Happ, 3. Auflage 2015</i>	9,95 Euro
Übertragung und Vererbung von Grundbesitz <i>Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2017</i>	24,95 Euro
Immobilienübergabe zu Lebzeiten <i>Klaus Becker/Agnes Fischl/Thomas Maulbetsch, 2. Auflage 2013</i>	9,95 Euro
Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers <i>Ludger Bornewasser/Manfred Hacker, 3. Auflage 2016</i>	10,95 Euro
Das Testament des Immobilieneigentümers <i>Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Klaus Becker/Sven Klinger/Wolfgang Roth, 2. Auflage 2011</i>	9,95 Euro
Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers <i>Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Florian Enzensberger/Stephan Konrad/Joachim Mohr, 2. Auflage 2011</i>	9,95 Euro

– Preise inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten –

Bestellung:

Haus & Grund Saarland
Bismarckstraße 52
66121 Saarbrücken
Tel. 06 81-66 83 7-0
Fax 06 81-66 83 7-16
E-Mail: info@hug-saarland.de
www.hug-saarland.de

Name: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Datum/Unterschrift: _____

Jetzt Mitglied werden!

Weitere Informationen unter
Tel.: 0681 - 668370 oder auf
www.hug-saarland.de



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Meine eigenen vier Wände?

Dafür hab ich jemanden!

Haus & Grund Saarland ist Interessenvertreter, Partner und Unterstützer von Grundeigentümern im Saarland und von allen, die es noch werden wollen. Unseren über 12.000 Mitgliedern bieten wir zahlreiche Leistungen:

Für Haus- und Wohnungseigentümer

- > Beratung zu Wohnungseigentums- und Nachbarrecht
- > Energieberatung mit Hinweis auf Fördermöglichkeiten
- > Beratung zu Vererbung und Schenkung

Für Vermieter

- > Rechtsberatung, z. B. zu Schönheitsreparaturen, bei Mieterhöhungen oder zur Betriebskostenabrechnung
- > Mieter-Bonitätsprüfung mit Creditreform
- > Juristisch einwandfreie Mietverträge

Für Bau- und Kaufwillige

- > Juristische Prüfung von Kauf- und Bauverträgen
- > Versicherungspakete zu Sonderkonditionen

Mehr unter www.hug-saarland.de