

Standpunkt

Liebe Leserin Lieber Leser,

viele Bundesbürger wären gerne in ihrer Lage. Hausinteressenten stellen sich nämlich häufig die Frage, ob sich eine Immobilie als Altersvorsorge lohnt oder ob sie das Geld eventuell doch anderweitig anlegen sollen. Die Antwort gab kürzlich die Frankfurter Allgemeine Zeitung, die sich mit diesem Thema beschäftigt hat. Im Ergebnis stellte das eigene Haus in der Studie den unangefochtenen Gewinner gegenüber anderen Investitionen dar. Anfallende Instandhaltungskosten seien durch die eingesparten Mietkosten in den allermeisten Fällen gedeckt. Sobald der Kredit abbezahlt ist, könnten Überschüsse unter anderem in den Bestandserhalt und dessen energetische

Sanierung investiert werden. Für den Werterhalt der Immobilie sei es allerdings unentbehrlich, den Gebäudebestand durch kontinuierliche Sanierungsmaßnahmen in einem guten Zustand zu halten, die Energieeffizienz des Hauses andauernd zu verbessern und auch zusätzliche Elemente, wie einen eventuell vorhandenen Garten, gut zu pflegen und in Schuss zu halten. Insofern ist mit dem Frühlingseinzug nun auch der richtige Zeitpunkt gekommen, um den eigenen Gebäudebestand eventuell einer „Frischzellenkur“ zu unterziehen. Ihre Immobilie ist zwar eine der besten Geldanlagen... sie will allerdings gepflegt werden.

Ein gepflegter Garten steigert den Immobilienwert

Die grüne Geldanlage

Die rund 36 Millionen Haus-Gärten in Deutschland sind viel wert, haben Makler kürzlich errechnet. Jeder in den Garten investierte Euro steigert den Verkaufserlös der Immobilie. Die grüne Anlage zahlt sich aus – nicht nur für die Umwelt. Ein vernachlässigter Garten kann beim Immobilienverkauf einen Preisabschlag von bis zu 15 Prozent nach sich ziehen, sagen Experten. Wer hingegen Zeit und Geld in seine grüne Anlage investiert, kann für sein Anwesen deutlich mehr verlangen. Da trifft es sich gut, dass die Deutschen für ihr Leben gern gärteln – die Umsätze im Gärtnereibedarf steigen



seit Jahren. Wer sein kostbares Stück Grün neu gestalten will, sollte von der Beratung durch Fachleute profitieren. Sie kennen die neuesten Trends wie Kräutergärten und exotische Gewächse und helfen, individuelle Gärten passend zum Haus zu gestalten. Es geht um viel: Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse veranschlagt den Wert eines schönen Gartens mit bis zu 10 Prozent des gesamten Immobilienpreises. Selbst steuerlich hat der Garten seinen Reiz. Neuborn: „Wer Handwerker und Gartenspezialisten beauftragt, kann bis zu 1.200 Euro der Handwerksleistungen jährlich von der Steuer absetzen.“



Ihr

Manfred Müller

Der direkte Draht zu uns:



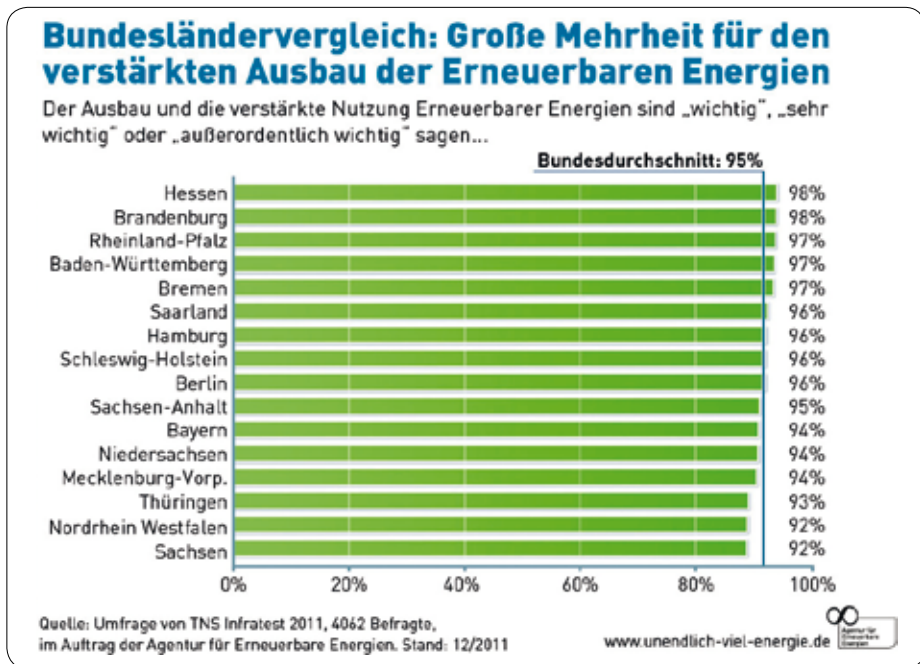
Manfred Müller

Geschäftsführer
HMV Haus- und Miet-
verwaltungen KG
Monreposstr. 55
71634 Ludwigsburg
Telefon: 07141-385878
Telefax: 07141-385879

www.hmv-kg.de
info@hmv-kg.de

Energiewende ist Bürgers Wille

Nach der Atomkatastrophe von Fukushima und dem darauf folgenden Atommoratorium der Bundesregierung vor einem Jahr hat sich Deutschland dem forcierten Ausbau der Erneuerbaren Energien verschrieben. Dieser Energiewende stehen die Bürger überaus positiv gegenüber – das hat eine repräsentative Umfrage von TNS Infratest bereits im Sommer 2011 gezeigt. Demnach schätzen 92 bis 98 Prozent der Bundesbürger den Ausbau der Erneuerbaren Energien für „wichtig“ oder „sehr wichtig“ ein. Mittlerweile liegen die detaillierten Ergebnisse aus allen Bundesländern vor und können im Internetportal unter www.foederal-erneuerbar.de eingesehen werden. Die Umfrageergebnisse bestätigen die Analysen aus den Jahren 2007, 2008 und 2009/2010. „Die hohe Akzeptanz für Erneuerbare Energien hält in Deutschland seit Jahren an“, erklärt Philipp Vorher, Geschäftsführer der Agentur für Erneuerbare Energien. Die positive Einstellung der Bürger erkläre auch ihre große Bereitschaft, die Kosten für die Förderung der



Erneuerbaren Energien zu tragen. Die Zustimmung variiert dabei in den einzelnen Bundesländern. Die Bürger in den westdeutschen

Ländern begrüßen die Förderung stärker als die Ostdeutschen.

www.unendlich-viel-energie.de

„Used-Look“ für die gute Stube

Ganz neu ist jetzt: alt!



Das Material aus dem Wald hat immer schon durch seinen ganz eigenen Charme beeindruckt. Holz sorgt mittlerweile in fast allen Räumen – ob in der offenen Küche, im Wohn- oder Badbereich – für einen guten Auftritt. Neu ist allerdings, dass die Bodendielen ganz gewollt mit kleinen Macken geliefert werden, die die Natur so mit sich bringt. Statt

glatter, bereinigter Oberflächen, die schnell mit Laminat verwechselt werden können, gibt es jetzt die Patina frisch vom Werk. Robuste und harte Holzsorten wie zum Beispiel Eiche, die von 54 Prozent der Deutschen favorisiert wird, oder Nussbaum machen dabei meistens das Rennen. Im Wohnbereich setzen die rustikalen Böden mit sichtbaren Gebrauchsspuren

und Rissen raffinierte Akzente. „Hausbesitzer wollen Holzböden heute naturbelassen einsetzen“, erläutert Uta Schaller von der BHW Bausparkasse, „der ‚Used-Look‘ macht die Böden unverwechselbar.“ Am besten wählen Naturfreunde den nachwachsenden Rohstoff aus der Region. Kurze Transportwege schonen dabei die Umwelt.

Sonne ja, aber in Maßen

Kaum jemand, der sich nicht über sonnige und warme Tage freut. Doch nicht überall sind die Sonnenstrahlen erwünscht – besonders unter dem Dach lassen sie die Innentemperaturen rasch stark ansteigen. Wer sich vor zu viel Wärme und Licht oder fremden Blicken schützen möchte, kann an nahezu jedem Fenster einfach und schnell einen innen liegenden Sonnenschutz nachrüsten. Doch Verdunkelungs- und Sichtschutz-Rollos sowie Jalousetten und Faltstores können noch mehr: Räume komplett verdunkeln, Lichtstimmungen erzeugen, dekorative Akzente setzen und sogar die Wärmedämmung verbessern.

Wer sich für einen Sicht- und Sonnenschutz an Dachfenstern interessiert, kann heute aus einer Vielzahl an Möglichkeiten auswählen. Zahlreiche Markenhersteller bieten für nahezu jede Anforderung und jeden Wohnstil passende Lösungen an. Die Entscheidung sollte man nicht zuletzt davon abhängig machen, wie der jeweilige Raum genutzt wird: Befinden sich unter



Mit den Aluminiumlamellen einer sogenannten „Jalousette“ lässt sich die Durchlässigkeit des Lichts variabel regulieren – per Hand oder auf Wunsch auch per Funksteuerung.

dem Dach lediglich die Schlafzimmerräume, empfiehlt sich ein Verdunkelungs-Rollo. Wenn der Raum jedoch nicht vollständig abgedunkelt werden soll, eignen sich hingegen Sichtschutz-Rollos. Niemand hat Einblick in die privaten Räume, zudem sorgen die Schattenspendler für eine behagliche Lichtstimmung. Durch Führungsschienen sind sie am Dachfenster stufenlos positionierbar. Dies gilt auch für Faltstores, die sich zudem frei nach oben und unten am Fenster verschieben lassen.

Das Spiel von Licht und Schatten entfaltet sich am besten durch sogenannte „Jalousetten“. Mit deren Aluminiumlamellen lässt sich der Lichteinfall variabel regulieren. Ein zusätzlicher positiver Effekt, der in Zeiten steigender Energiekosten hochwillkommen ist: Mit einem Sonnenschutz lässt sich auch die Wärmedämmung nachhaltig verbessern. Wenn Rollos und Co. geschlossen sind, reflektieren sie die Wärmestrahlung in das Rauminnere und helfen so im Winter aktiv dabei, Heizkosten zu sparen.

Nur 1 Prozent der Wohnungen barrierefrei

Wohnraum ohne Hürden

Nach Schätzungen des Pestel Instituts ermöglicht nur 1 Prozent der Wohnungen in Deutschland altersgerechtes Wohnen. Demnach sind lediglich 400.000 von gut 40 Millionen Wohneinheiten barrierefrei. Angesichts der erwarteten demographischen Entwicklung ist der Handlungsbedarf groß. Dabei profitieren nicht nur ältere Menschen von einer barrierearmen Bauweise, sondern auch Familien. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird erwartungsgemäß künftig noch deutlich steigen. Allein bis zum Jahr 2025 prognostiziert das Pestel Institut eine Zunahme der Seniorenhaushalte über 70 Jahren um mehr als

ein Viertel auf rund 10 Millionen. Laut einer aktuellen Studie des Bundesbauministeriums leben heute 93 Prozent der über 65-Jährigen in „normalen“ Wohnungen, nur 7 Prozent in Sonderwohnformen. Der Bedarf an barriere-

freien Wohnungen wird bis 2020 auf 3,5 Millionen Einheiten taxiert. Demnach müssten bis dahin rund 3 Millionen Wohnungen geschaffen werden, die den Wohnkomfort im Alter gewährleisten.

Redaktion:

PresseCompany GmbH, Stuttgart
Johannes Ohnesorg

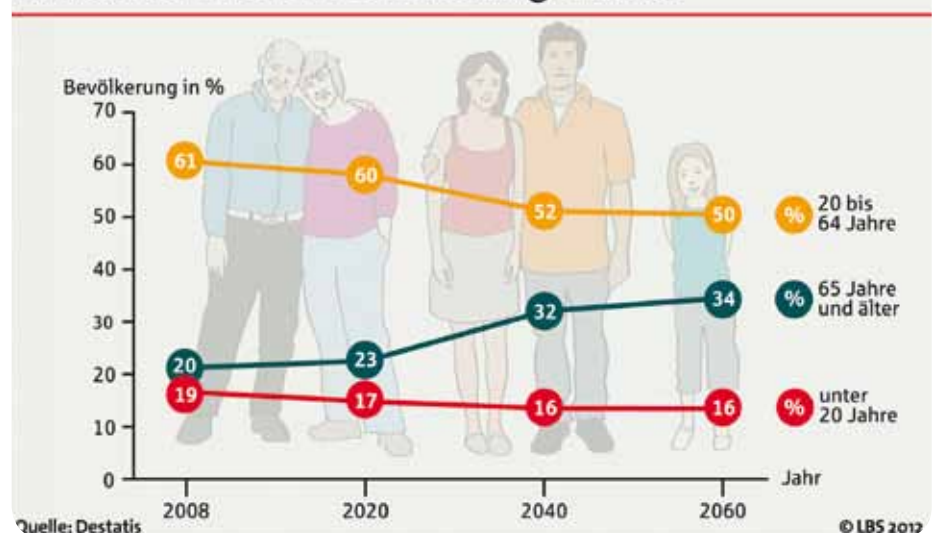
Fotos:

BHW Bausparkasse/Haro, Velux,
BHW Bausparkasse/Garpa, LBS

Herstellung:

PresseCompany GmbH, Stuttgart
Jens Tippel

Anteil der älteren Bevölkerung wächst



Die demografische Entwicklung wird die barrierefreie Gestaltung von Wohnraum in Zukunft immer wichtiger machen.

Langwieriger Prozess um eine „zirka“-Angabe im Mietvertrag

Angegebene Mietfläche muss stimmen

Die Größenangaben in Mietverträgen für Wohnungen und Häuser liefern immer wieder Anlass für einen Rechtsstreit. Wenn sich das Objekt beim gründlichen Nachmessen deutlich kleiner als versprochen herausstellt, dann fordern viele Mieter Geld zurück. Manche Eigentümer glauben sich auf der sicheren Seite, wenn sie vor der Größenangabe das Wörtchen „zirka“ hinzugefügt haben. Doch diese Methode ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kein Patentrezept für die Vermieter. Laut höchstrichterlicher Entscheidung entsteht dadurch nicht automatisch eine größere Toleranzschwelle. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 144/09)

Der Fall: Ein Mieter bemerkte, nachdem er eine Wohnung fünf Jahre lang genutzt hatte, dass von den vermeintlich „zirka“ 100 Quadratme-

tern keine Rede sein konnte. Ein Gutachter stellte fest, es handle sich lediglich um gut 83 Quadratmeter. Es ging also um eine spürbare Abweichung. Deswegen stand fest: Der Eigentümer würde einen Ausgleich bezahlen müssen. Die Frage war nur, was die Berechnungsgrundlage sein sollte. Das zuständige Landgericht entschied, wegen des „zirka“ müsse man zu Gunsten des Eigentümers von 95 Quadratmetern ausgehen. Der Zusatz habe ja dem Mieter ausdrücklich verdeutlichen sollen, dass es sich um einen ungefähren Wert handle. Die Gegenseite wollte diese Großzügigkeit allerdings nicht akzeptieren und beharrte auf ihrer Forderung in voller Höhe.

Das Urteil: Auch die Richter des Bundesgerichtshofs akzeptierten die Rechengröße 95 Quadratmeter nicht. Sowohl bei der Beurteilung der Abweichung als auch bei der Berechnung der eigentlichen Miet-



minderung müsse der im Vertrag genannte Ausgangswert gewählt werden. Konkret müsse man also hier von 100 Quadratmetern ausgehen.

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer

Keine Haftung, wenn ein Astbruch nicht vorherzusehen war

Freispruch bei unverdächtigem Baum



Es gibt Unfälle, für die rechtlich niemand verantwortlich gemacht werden kann, weil es sich um die Folge unvorhersehbarer Naturgewalten handelt. Und es gibt vermeidbare Unfälle, die nur deswegen entstehen konnten, weil ein Verkehrssicherungspflichtiger seinen Pflichten nicht nachgekommen ist. Zwischen diesen beiden Varianten musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Gericht am konkreten Beispiel entscheiden. Der Ast eines Baumes war abgebrochen und

hatte ein darunter geparktes Auto erheblich beschädigt. (Oberlandesgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 12 U 103/10)

Der Fall: Der Halter eines Pkw hatte seine Limousine der gehobenen Mittelklasse auf einem dafür vorgesehenen Parkplatz unter einer Pappel abgestellt. Als er wiederkam, sah einiges anders aus. Ein größerer Ast dieses Baumes war herabgestürzt und hatte den Lack des Fahrzeugs beschädigt. Der Betroffene forderte vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Pappel stand, gut 1.200 Euro Reparatur- und knapp 400 Euro Gutachterkosten. Die Begründung: Der abgebrochene Ast sei morsch gewesen. Den schlechten Zustand des Baumes habe man auch von außen erkennen können. Der Eigentümer hätte dagegen einschreiten und den Baum rechtzeitig beschneiden müssen, um die Gefahren zu minimieren. Das bestritt der Beklagte. Weniger als

ein Jahr zuvor habe ein Sachverständiger die Pappel begutachtet und nichts Bedenkliches festgestellt.

Das Urteil: Die Bundesrichter schlugen sich auf die Seite des Grundstückseigentümers. Selbst wenn es sich um eine Pappel handle – eine Baumart, bei der auch gesunde Äste überraschend brechen können – bestehe keine Pflicht zur vorsorglichen Beschneidung. Das sei nur dann nötig, wenn konkrete Anzeichen für eine Gefahr bestünden. Davon könne man hier nicht sprechen. Grundsätzlich sei es begrüßenswert, wenn im Kern einer Stadt ein möglichst hoher Baumbestand zur Verfügung stehe. Ein gelegentlicher natürlicher Astbruch gehöre zu den hinzunehmenden Lebensrisiken. Die Wahrscheinlichkeit, dadurch zu Schaden zu kommen, sei „wesentlich geringer“ als andere Gefahren im Straßenverkehr.

Quelle: LBS Baden-Württemberg, Infodienst Recht und Steuer