6551

Süddeutsche Wohnwirtschaft

Das Hauseigentümer-Magazin in Baden

1/2021

Haus & Grund

Neue Gesetze
Das bringt das Jahr 2021

Mietpreisbremse
Was gilt als Vormiete?

Haus und Leben
Barrierefreies Wohnen

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Baden

Foto: Pugun & Photo Studio/stock.adobe.com

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 SWW 12/20, Seite 700).

Energieausweise

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 1. November 2020 in Kraft und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 1. Mai 2021 aus. Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen. Danach sind die neuen Vorschriften des GEG anzuwenden. Energieausweise erhalten dann als zusätzliche Angabe den CO_2-Ausstoß des Gebäudes.

CO_2-Abgabe

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO_2-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO_2-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO_2. 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

GoldkontorBaden.de
Verkauf von Anlagegold
und Ankauf von Altgold
Degussa Recycling Partner
+49 (0) 7641-9578413 | info@geldfuergold.info
6 x in Südbaden: Emmendingen, Breisach, 2 x Freiburg, Neuenburg, Herbolzheim
greenTec www.ig-greentec.de
GOLDKONTOR BADEN

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-Elektromobilitäts-infrastruktur-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 Stellpatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden fünften Stellplatz Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten. Bauvorhaben, die bis zum 10. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen. Außerdem gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen.

Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

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

Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen

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

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://t1p.de/beg

Jahressteuergesetz

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

Anna Katharina Fricke

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*

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*

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 Rechtschutzversicherung. *WKR*

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*

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*

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*

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*

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*

ERBENGEMEINSCHAFT

Erbrechtliche Schwierigkeiten eines kinderlosen Ehepaares (Teil 2)

„Wenn einer von uns beiden stirbt, beerbt ihn der andere allein, wir haben ja schließlich keine Kinder, die noch als Erben in Betracht kommen könnten". Von dieser Vorstellung der erbrechtlichen Situation gehen sicherlich viele kinderlose Ehepaare aus. Die tatsächliche erbrechtliche Lage ist jedoch häufig eine andere, wie ein alltägliches Beispiel im ersten Teil dieses Beitrags zeigt (SWW 12/2020, Seite 706). In diesem Teil geht es nun unter anderem darum, die gesetzliche Erbfolge zu umgehen, um schwierige Erbenkonstellationen zu verhindern.

Pflichtteilsansprüche der Eltern

Es ist zu beachten, dass Eltern gemäß § 2303 Abs. 2 BGB pflichtteilsberechtigt sind. Eltern haben damit, wenn Sie von der Erbfolge ausgeschlossen werden, einen Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrags gegen die Erbin/den Erben. In die Stellung eines Miterbens gelangen sie dadurch allerdings nicht und können damit etwa auch keine Teilungsversteigerung eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durchsetzen. Gemäß § 2303 Satz 2 BGB besteht der Pflichtteil in der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils. Erhielte der Elternteil, wie etwa in unserem Beispiel Martha, im Erbfall ein Achtel der Erbschaft, so stände ihm als Pflichtteil nur ein Anspruch auf Zahlung eines Betrages zu, der einem Sechzehntel des Wertes der Erbschaft entspricht. Sofern die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs zu befürchten ist, sollten die Ehegatten zur Begleichung dieses Anspruchs möglichst ausreichende liquide Mittel ansammeln. Damit kann vermieden werden, dass zur Begleichung des Pflichtteilsanspruchs Grundbesitz veräußert werden muss. **Geschwister und auch Nichten und Neffen sind im Übrigen nicht pflichtteilsberechtigt, vgl. 2303 BGB.**

Wichtig: Selbst wenn nicht erwartet wird, dass die Eltern des Erblassers Pflichtteilsansprüche geltend machen, muss beachtet werden, dass ein Sozialhilfeträger einen Pflichtteilsanspruch unter den Voraussetzungen des § 93 SGB XII auf sich überleiten kann (vgl. BGH, Urteil vom 19.10.2005 - IV ZR 235/03).

Erbrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten

Das vorrangige Anliegen gerade von älteren kinderlosen Ehegatten bei der Nachlassregelung ist regelmäßig, sich gegenseitig beim Tod des anderen gut abzusichern (vgl. Langenfeld/Fröhler Testamentsgestaltung 5. Aufl. 5. Kap. Rn. 5). In einigen Fällen ist aber der vollständige Ausschluss der gesetzlichen Erben zweiter Ordnung nicht gewollt, etwa weil ein Ehepartner seinen Geschwistern, einer Nichte oder einem Neffen eine Absicherung hinterlassen möchte. Mit einem Testament oder Erbvertrag können sich die Ehegatten dann gegenseitig zu Alleinerben und etwa einen Neffen zum Schlusserben einsetzen. Dann beerbt der eine Ehegatte den anderen und beim Tod des zweiten Ehegatten beerbt in diesem Beispiel der Neffe den zweiten Ehegatten. Der länger lebende Ehegatte kann dabei im Grundsatz uneingeschränkt über den Nachlass verfügen. Bei Schenkungen kann jedoch bei gewissen Konstellationen ein Anspruch des Schlusserben gegen den Beschenkten auf Herausgabe der Schenkung bestehen (§ 2287 BGB in direkter oder analoger Anwendung). Je nach Interessenlage kann es aber auch angebracht sein, dass der länger lebende Ehegatte nur Vorerbe des zuerst Versterbenden wird und etwa ein Neffe Nacherbe. In diesem Fall kann der Neffe leichter abgesichert werden gegen Vermögensverfügungen des überlebenden Ehegatten. So kann ein Vorerbe in seinem Recht – über die zum Nachlass gehörenden Gegenstände zu verfügen – eingeschränkt werden, vgl. § 2112 ff. BGB.

Mit Testament/Erbvertrag können kinderlose Ehepaare ihren Nachlass gestalten und ungewünschte Erbfolgen ausschließen.

Renovierung von Bad und Wohnung
renodom
wir renovieren haus und bad
Der Spezialist für barrierefreie Bäder in der Metropolregion Rhein-Neckar
Industriestraße 1
69198 Schriesheim
T 06203 9572560
www.renodom.de
Leicht, Schnell, Stressfrei, Preiswert!

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

Fahrbahnreinigung und Werkstattreparatur steuerlich nicht absetzbar

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

Der Fall: Ein Hauseigentümer wollte Kosten für die Straßenreinigung in Höhe von 100 Euro als haushaltsnahe Dienstleistungen und Lohnkosten für Tischlerarbeiten in Höhe von 980 Euro als Handwerkerleistungen geltend machen. Die Straßenreinigung (Fahrbahn und Gehweg) wurde von der Gemeinde als öffentliche Aufgabe für die Anlieger durchgeführt und war von den Anliegern zu 75 Prozent zu tragen. Die Tischlerarbeiten beinhalteten die Reparatur eines Hoftors, das vom Tischler ausgebaut, in seiner Werkstatt repariert und anschließend wieder eingebaut wurde.

Die Kosten der Straßenreinigung können steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Finanzgericht gibt Eigentümer recht

Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen nicht, das Finanzgericht gab dem Eigentümer hingegen zunächst recht. Es argumentierte bei der Straßenreinigung, dass durch die Abwälzung von 75 Prozent der Kosten die Reinigungsverpflichtung faktisch bei den Anliegern liege. Auch die Reparatur des Hoftors sei voll zu berücksichtigen, da zwar die Reparatur außerhalb der häuslichen Sphäre liege, aber der Leistungserfolg – der Einbau – im häuslichen Bereich eingetreten sei.

BFH sieht keine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung

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

Straßenreinigung nicht haushaltsnah

Eine Durchführung innerhalb der Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich. Nach diesen Kriterien würde eine Gehwegreinigung steuerlich abzugsfähig sein, auch wenn sie nicht ausschließlich das Privatgelände betrifft. Die Reinigung der Fahrbahn ist nach Ansicht des BFH hingegen keine abzugsfähige hauswirtschaftliche Verrichtung, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt wird. Sie ist üblicherweise eine öffentliche Aufgabe und wird von der Gemeinde gegen Kostenbeteiligung der Anlieger im Rahmen der Daseinsvorsorge erbracht. Daran ändert auch die Abwälzung der Kosten nichts. Entscheidend ist, dass diese Tätigkeit üblicherweise nicht durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erfolgt und der Haushalt im steuerlichen Sinne an der Bordsteinkante endet.

UMWELTBONUS

Kaufprämie für E-Autos wird verlängert

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. Dadurch werden rein elektrisch betriebene Autos insgesamt mit bis zu 9.000 Euro und Plug-in-Hybride mit bis zu 6.750 Euro gefördert. Die neuen Fördersummen 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*

Mieterhöhung ohne Mietspiegel

Frage eines Lesers:
Wir haben vor, im nächsten Jahr die Miete für eine unserer Wohnungen zu erhöhen. Da es sich um Mieter handelt, die jede Formalie im Mietverhältnis beachtet wissen wollen, möchten wir keinen Fehler machen. Wir wissen, dass wir die Mieterhöhung auf die Benennung von drei Vergleichsmieten stützen können. Einen Mietspiegel gibt es bei uns nicht. Wir haben leider keine große Auswahl. Zwei passende Vergleichswohnungen hätten wir schon. Eine dritte Wohnung kennen wir auch. Aber die ist derzeit nicht vermietet, sondern steht im Angebot. Können wir die Daten dieser Wohnung trotzdem benennen?

Haus & Grund antwortet:
Bei der Begründung einer Mieterhöhung können Sie sich u.a. auf die Entgelte einzelner vergleichbarer Wohnungen stützen. Dabei genügt die Benennung von drei Wohnungen **(§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB)**. Dies ist Ihnen offensichtlich bekannt, da Sie bereits erwähnen, dass es bei Ihnen keinen Mietspiegel gibt. Wir gehen davon aus, dass Sie auch auf keine Mietdatenbank zugreifen können und auch kein Mietpreisgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorliegt. Zu Ihrer direkten Frage benennen wir Ihnen eine Entscheidung des Landgerichtes Berlin. Dort stützte sich ein Mieterhöhungsverlangen auf die Benennung von drei Vergleichswohnungen. Das Gericht stellte fest, dass das Erhöhungsverlangen formunwirksam war. Erforderlich sei es, dass die benannten Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens vermietet sind **(LG Berlin, Beschluss vom 18.8.2020, Az. 67 S 129/20)**. Hinzu kommt: Wäre dieser Formmangel durch Vermietung der dritten Wohnung noch während des Verfahrens behoben worden, wird die Überlegungsfrist des Mieters nicht erneut in Gang gesetzt **(BGH, Urteil vom 29.4.2020, Az. VIII ZR 355/18)**. Sie müssten dann ein völlig neues Mieterhöhungsverlangen an die Mieter richten. Bis dahin eventuell entstandene Verfahrungskosten hätten Sie zu tragen. Wir raten Ihnen, die Rechtsberatung Ihres Haus & Grund-Ortsverbandes aufzusuchen. Dort wird man Ihr Erhöhungsverlangen prüfen. Viele Ortsvereine verfügen zudem über eigene Vergleichsmieten und führen für Mitglieder Mieterhöhungsverfahren durch.

Baumfällung: Umlage über die Nebenkosten?

Frage einer Leserin:
Auf meinem Grundstück stehen im Frühjahr umfangreiche Arbeiten an. Insbesondere sind 3 Bäume zu fällen, weil diese nach eindeutiger Sachverständigenfeststellung eines Gartenbaubetriebes morsch und abgestorben sind. Nun habe ich im Laufe der Zeit unterschiedliche Auskünfte gelesen, was die Umlage dieser Kosten auf die Mieter angeht. Auch in Ihrer Rubrik war dies im Laufe der Jahre mehrfach ein Thema. Nun hörte ich aber von einer neuen Rechtsprechung darüber. Können Sie dazu eventuell etwas ausführen?

Haus & Grund antwortet:
Zumindest bisher war die allgemeine Rechtsauffassung, die auch immer wieder durch Urteile bestätigt wurde, dass das Fällen von Bäumen nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehört. **§ 1 Abs. 1 BetrKV** geht immer von laufenden Kosten aus und nicht von einmaligen. Darauf stützte sich die bisherige Rechtsmeinung, so auch zuletzt das Amtsgericht Leipzig **(Urteil vom 14.4.2020, Az. 168 C 7340/19)**. Es gibt zudem auch Landgerichtsurteile mit gleichem Ergebnis. Höchstrichterlich liegt bisher keine Entscheidung vor. Dass dies wohl notwendig wird, zeigt nun aber eine Entscheidung des LG München I. Das Gericht sah die Kosten für das Fällen kranker, nicht mehr lebensfähiger Bäume, als umlagefähige Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV an. Auch über längere Zeitperioden können „laufende Kosten“ vorliegen. Das Absterben von Bäumen sei nicht einmalig und überraschend, sondern absehbar. Somit wurde ein Mieter zu der Zahlung der Nachforderung des Vermieters verurteilt **(Urteil vom 19.11.2020, Az. 31 S 3302/20)**. Wir raten Ihnen, Ihr Vorhaben in der Rechtsberatung Ihres Haus & Grund-Ortsverbandes zu besprechen. Dort wird man auch die Rechtsprechungstendenz des vor Ort zuständigen Gerichtes kennen. Eine höchstrichterliche Entscheidung dazu wird es sicher bald geben.

Muss der Verwalter das Protokoll zusenden?

Leserfrage:
Sehr geehrte Redaktion, ich bin erst seit kurzem Wohnungseigentümer. Nach dem Erwerb meiner Eigentumswohnung fand aber bereits eine WEG-Versammlung statt. Aus gesundheitlichen Gründen konnte ich daran nicht teilnehmen. Die Tagesordnung war aber auch nicht so brisant, dass ich einen Bevollmächtigten entsenden musste. Nun möchte ich aber gerne wissen, wie das Ergebnis und der Verlauf der Versammlung waren. Ich habe den Verwalter schriftlich gebeten, mir das Protokoll der Versammlung zuzusenden. Er antwortete bisher nicht. Meine Frage wäre nun, ob ich nicht Anspruch auf Zusendung des Versammlungsprotokolls habe. Es könnte ja theoretisch sein, dass ich mit einem Beschlussergebnis nicht einverstanden bin und das anfechten möchte. In welcher Frist müsste ich das Protokoll bekommen?

Haus & Grund antwortet:
Entgegen landläufiger Auffassung besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Versammlungsprotokoll zuzusenden. Es ist lediglich im Gesetz geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer berechtigt ist, die Niederschriften einzusehen **(§ 24 Abs. 6 Satz 3 WEG)**. Allerdings kann das in der Teilungserklärung abweichend geregelt werden. Ebenso kann der Verwaltervertrag eine solche Verpflichtung enthalten. Da wir die Inhalte Ihrer Teilungserklärung und des Verwaltervertrages nicht kennen, prüfen Sie bitte Ihre Unterlagen. Sie könnten das auch als Tagesordnungspunkt bei der nächsten Eigentümerversammlung anregen. Die Gemeinschaft ist ja zuständig für die Ausgestaltung des Verwaltervertrages. Der Ordnung halber fügen wir noch an, dass die Frist für die Anfechtung eines Beschlusses vier Wochen nach Beschlussfassung beträgt. Es kommt nicht darauf an, wann Sie Kenntnis von den Beschlüssen erlangen.

Foto: bluedesign/stock.adobe.com

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 gesundheitlichen 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 Bauprodukten 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 Bautei-

Barrierefreies Wohnen

Foto: UnitedPhotoStudio/stock.adobe.com

TREPPENLIFT

Wenn die Treppe zum Hindernis wird

Es gibt viele Gründe, weshalb eine Treppe zum Problem werden kann: ein Unfall, eine Behinderung oder zunehmende Altersschwäche. Ein Treppenlift kann hier Abhilfe schaffen. Doch sollte man sich gut informieren, damit das Vorhaben tatsächlich eine echte Entlastung wird.

Meist werden Treppenlifte innerhalb eines Hauses angebracht und verbinden ein Stockwerk mit dem anderen. Manchmal reichen sie sogar von den Kellerräumen bis unters Dach. Oft sind es Sitzlifte, die auf einer Schiene laufen, teilweise sind es auch Plattformlifte, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Immer sind es Investitionen, die gut geplant sein wollen.

Die Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e. V., Monika Schneider, bringt es auf den Punkt: „Das A und O ist eine ausführliche Beratung von einer unabhängigen Wohnberatungsstelle.“ Im persönlichen Gespräch könne der Bedarf geklärt und auf rechtliche Anforderungen, finanzielle Hilfen oder Musterwohnungen zu Anschauungszwecken aufmerksam gemacht werden.

Baurechtliche Vorschriften

Natürlich sind auch baurechtliche Vorschriften zu beachten, wenn der Lift außen angebracht wird. Je nach Bundesland unterscheiden sich die rechtlichen Voraussetzungen. Geht es um den Einbau eines Liftes in ein Treppenhaus einer Immobilie mit mehreren Eigentumswohnungen, so hat man nach der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) jetzt in der Regel einen Anspruch, dass ein Treppenlift auf eigene Kosten eingebaut werden kann.

Wer auch immer sich für einen Treppenlift interessiert, sollte sich Zeit nehmen. „Man sollte sich immer verschiedene Angebote machen lassen, diese genau prüfen und nichts überstürzen“, sagt Matthias Bauer, Abteilungsleiter Bauen, Wohnen, Energie bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Im Vertrag sollte man auch auf Wartungskosten, Garantieleistungen und Service im Notfall achten und am besten zu Beratungsterminen eine vertraute Person mitnehmen. Ratsam ist auch die Vereinbarung einer Probefahrt, um Handhabung, Geräusche und eine Notfallfunktion auszuprobieren.

Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Wer einen Treppenlift plant, kann von Fördergeldern profitieren. Der Antrag muss vor Beginn der Baumaßnahme gestellt werden.

Passgenaue Anfertigungen

Da Häuser und Treppenhäuser sehr verschieden sind, gibt es Treppenlifte meist nicht von der Stange. „Vielmehr muss vorher genau Maß genommen werden. Dies gilt insbesondere bei Kurvenliften und Liftführungen über mehrere Stockwerke“, sagt Bauer. Die Laufschiene des Liftes wird dann an der inneren Krümmung der Treppe angebracht. Muss nur ein Stockwerk oder noch weniger überwunden werden, kann der Lift auch an der Wand entlang laufen. Die Treppe selbst sollte mindestens 80 Zentimeter breit sein. „Entscheidend ist auch, dass beim Aus- und Einsteigen noch genügend Platz bleibt und sich angrenzende Türen gut öffnen lassen“, fügt Bauer hinzu.

Variierende Kosten

Bleiben noch die Kosten: Sie variieren je nach Treppenverlauf und Länge zwischen 4.000 und 18.000 Euro. Wer sich für den Kauf entscheidet, kann Fördergelder zum altersgerechten Wohnen beantragen. Die erhält man wie bei anderen Maßnahmen bei der staatseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder den Länderförderbanken. Liegt außerdem ein Pflegegrad vor, gibt es bis zu 4.000 Euro pro Antragsteller von der Pflegekasse. Aber immer gilt: Der Antrag für die Fördergelder muss vor Beginn der Maßnahme beantragt sowie bewilligt sein und der Einbau von einem Fachunternehmen ausgeführt werden.

Weitere Informationen:
www.wohnungsanpassung-bag.de

Karin Birk

Erb- und Nachlassverwertung

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner für Erbvorsorge, Erbverwaltung, Nachlassverwertung sowie Haushaltsauflösungen in jeder Größe.

Harald Kioschus | zertifizierter Nachlasspfleger | Mitglied im BDN
www.erbverwertung.de | +49 (0) 7641-9596370 | info@erbverwertung.de

Erb- und Nachlass-verwertung

greenTec
www.ig-greentec.de

KLEINAUFZÜGE
TREPPENLIFTE
ROLLSTUHLLIFTE

STUFENLOS
Lorbeerweg 20
76149 Karlsruhe
Tel 07 21.78 31 24 0
www.stufen-los.de

Testen Sie alle Liftsysteme in unserer 400 m² großen Liftausstellung.

Öffnungszeiten
Mo – Fr 9.00 – 18.00 Uhr
Sa 9.00 – 13.00 Uhr

Gerne kommen wir auch zu Ihnen nach Hause.

LIFTE VON IHREM EXPERTEN
in Karlsruhe

Der Kauf eines Lifts oder Aufzugs ist Vertrauenssache. Wir von STUFENLOS begleiten Sie als kompetenter Partner von der unabhängigen Beratung über die professionelle Montage bis hin zur fachgerechten Wartung. Für Mobilität nach Maß und mehr Lebensqualität.

stufenlos
LIFTE VOM FACHMANN

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rüdiger Fritsch, war der Dozent am anderen Ende der Leitung. Obwohl die Fortbildung online für Voigt eine Premiere war, konnte er vielfältige und wichtige Impulse für die tägliche Beratungspraxis im Bereich WEG sammeln. Fazit von Voigt: „Im WEG bleibt kaum ein Stein auf dem anderen! Alte Gewohnheiten werden über Bord zu werfen sein." Im Zweifel lassen sich Mitglieder von Haus & Grund Offenburg beraten (Telefon, E-Mail, WhatsApp).

ASK und TT – was ist das?

Wie schon berichtet hat sich als Ersatz für den persönlichen Beratungstermin in der Geschäftsstelle das von Haus & Grund Offenburg ASK genannte Prinzip bewährt: **„Anrufen statt Kommen!"** Es hat sich nach einer kurzen Eingewöhnungszeit schnell eingespielt. Zu unseren gewohnten Beratungszeiten machen Sie einfach einen **Telefontermin** (TT) aus, zu welchem Sie uns dann zurückrufen: Telefon 0781/72055.

Organisatorische Hinweise

Die Bürozeiten unserer Geschäftsstelle sind derzeit wie folgt: Montag bis Freitag vormittags 9.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag nachmittags 14.15 bis 16.15 Uhr. Digital sind wir unter voigt@kanzleivoigt.info oder WhatsApp/SMS (kein Sprachtelefon) 01578/8301085 erreichbar. Feststehende Schließtage im 1. Halbjahr 2021 entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.hug-og.de. In unserer **Fastnachtspause** ist wie all die Jahre vom Schmutzigem Donnerstag bis Fastnachtsdienstag geschlossen (11.-16. Februar). Ab Aschermittwoch, dem 17. Februar, sind wir wieder für Sie da. Unsere Korrespondenzdaten: Haus & Grund Offenburg, Klosterstraße 2, 77652 Offenburg, Tel. 0781/72055 (vormittags), Fax 0781/70808, E-Mail voigt@kanzleivoigt.info, WhatsApp 01578/8301085.

RASTATT

www.hug-ra.de

Organisatorisches

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle im Januar: Wir sind ab dem 11. Januar wieder gerne für Sie da.

Dort liegt auch das Jahrbuch 2021 liegt aus. Die ersten 40 Exemplare sind frei.

Der Mitgliedsbeitrag 2021 wird per SEPA-Lastschrift am 28. Januar eingezogen. Bitte sorgen Sie für ausreichende Kontodeckung.

Über unsere Haus & Grund GmbH erhalten Sie von uns:

- Energieausweise
- Bewertungen von Wohnungen und Häusern
- Verkauf von Immobilien.

Die Vorstandschaft sowie die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle wünschen allen Mitgliedern ein gutes, gesundes Jahr 2021.

Vorsitzender Helmut A. Speich (stehend)

Mitgliederversammlung 2020

Am 20. November konnten wir unter Corona-Bedingungen mit großem Abstand unsere Mitgliederversammlung durchführen. Wahlen fanden in diesem Jahr keine statt.

RHEINFELDEN

E-Mail: hug-rheinfelden@t-online.de

Monatliche Beratungsabende

Während der Dauer des Lockdowns können die Beratungsabende leider nicht stattfinden. In dringenden Beratungsfällen kann Rechtsanwalt Dieter Meier auch telefonisch angefragt werden. (Tel. 07623/8576).

SCHWETZINGEN-HOCKENHEIM

www.hug-rsh.de

Eine Ära geht zu Ende

Zusammen mit einem Weihnachtsgruß und den besten Wünschen zum neuen Jahr wurde den Mitgliedern bereits mitgeteilt, dass der 1. Vorsitzende Rudolf Berger zum Jahresende 2020 sein Amt aus Altersgründen niedergelegt hat. Vor mehr als 30 Jahren hat er den Verein aus der Taufe gehoben und seitdem erfolgreich geführt. Der Verein ist in diesem Jahr auf nunmehr stolze 1600 Mitglieder angewachsen. Rudolf Berger möchte sich auch auf diesem Weg nochmals bei allen bedanken, die zu diesem Erfolg mitgeholfen haben: den jetzigen und früheren Vorstandsmitgliedern, den Mitarbeiterinnen, den Geschäfts-

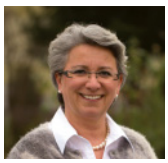
Partner von Haus & Grund Schwetzingen-Hockenheim

Pietsch@ ImmobilienPartner

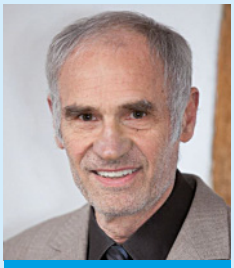
Ihre Hausverwaltung für Schwetzingen und Umgebung

WEG-, Mietverwaltung und Instandsetzungsbegleitung

Scheffelstr. 79
68723 Schwetzingen
T: 06202 - 5 777 100
www.pip-schwetzingen.de



Sieglinde Pietsch
Immobilienverwalterin IHK



Rudolf Berger

partnern, den Referenten bei Veranstaltungen, allen Helfern, der lokalen Presse und natürlich den Mitgliedern, die mit der Empfehlung eines Vereinsbeitritts bei Freunden und Bekannten unendlich viel dazu beigetragen haben, dass der Verein diese großartige Entwicklung nehmen konnte. Er bedankt sich für das ihm so viele Jahre entgegengebrachte Vertrauen und wünscht dem Verein und seinen Mitgliedern weiterhin alles Gute.

KliBa-Energieberatungstermine

KliBa-Energieberatungstermine in Hockenheim können unter Tel. 06205-17504 vereinbart werden.

Neuvermietung – Nutzen Sie unseren VermieterService

Wer bei der Neuvermietung kein Risiko eingehen will, der ist bei unserem VermieterService an der richtigen Adresse! „Der beste Vertrag nützt nichts, wenn man sich bei der Auswahl des Mieters vertan hat", so lautet eine alte Weisheit. Gerade ältere Vermieter, welche im Umgang mit den neuen Medien nicht so vertraut sind, wollen bei der Neuvermietung von Anfang an auf Nummer sicher gehen: Mieterauswahl, SolvenzCheck, hieb- und stichfester Mietvertrag und rechtssichere Wohnungsübergabe mit Protokoll. Informationen bei Kerstin Krüger 06205-17504 und auf www.vermieterservice.hug-rsh.de. Dort ist das Leistungsangebot des VermieterServices umfassend dargestellt.

MietpreisCheck – Ist Ihre Miete noch ortsüblich?

Die Haus & Grund-Vermieterbefragung 2018 hat es an den Tag gebracht: Bei Mietverträgen, die länger als 5 Jahre laufen, liegt die Miete schon knapp 4 Prozent unter der ortsüblichen Miete. Daher gehört mit zu den „Hauptpflichten" eines jeden Vermieters, nach Ablauf von einigen Jahren die Miete zu überprüfen. Alles wird teurer, von den kostenträchtigen Auflagen des Gesetzgebers ganz abgesehen.

Wer sich nicht sicher ist, ob sich seine Miete noch im „ortsüblichen Rahmen" befindet, kann von dem MietpreisCheck Gebrauch machen, der über die Internetseite des Vereins unter www.hug-rsh.de abrufbar ist.

SINGEN

www.haus-und-grund-singen.de

Sind Ihre Mitglieds- und Kontodaten noch korrekt?

Ende Januar werden wir wieder den Einzug der Beiträge 2021 unserer Mitglieder von Haus & Grund Singen als SEPA-Lastschrift an die Bank weitergeben. Falls sich bei Ihnen die Bankverbindung, Ihre Adresse oder der Namen geändert hat, bitten wir Sie, uns über die Änderung rechzeitig zu unterrichten. Dadurch können Sie unnötige Rückbuchungskosten vermeiden, die von den Banken erhoben werden.

Sie erreichen uns telefonisch Montag bis Mittwoch von 15.00 bis 17.30 Uhr und freitags von 10.00 bis 11.00 Uhr oder Sie können uns auch eine E-Mail an HuG-Singen@web.de senden.

Kranken Kindern helfen

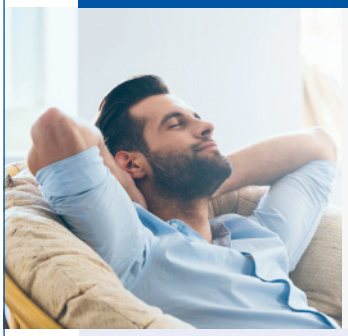
Gemeinsam für ein neues Kinderzentrum.

Bitte helfen Sie mit!

Online spenden unter
www.kinder-bethel.de

Bethel

Heizkosten-Ablesung? Mach' ich allein!



Jetzt anmelden

Ablesetermin verpasst? Kein Problem mit dem neuen Service „Selbstablesung" von BFW Ritter. Terminprobleme? Ausgeschlossen. Ersatztermine? Überflüssig. Mehrkosten? Fehlanzeige. Jetzt anmelden auf **selbstablesung.bfw-ritter.de**

SEIT 1963 BFW Ritter

BFW Dieter Ritter GmbH
Hohrainstraße 2, 79369 Wyhl a. K.
Tel.: 07642 / 9200-0, Fax: 07642 / 9200-55
zentrale@bfw-ritter.de, www.bfw-ritter.de

BFW RITTER
BÜRO FÜR WÄRMEMESSTECHNIK

Rechtsanwalt Michael Kempf berät die Mitglieder von Haus & Grund Weinheim

Achern: Zum Klauskirchl 4, Tel. 07841 1028, Fr. 9–12 und 15–17 sowie Sa. 9.30–12.30 Uhr. Um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

Baden-Baden: Küferstr. 5, Mo.–Fr. 9–12 Uhr sowie Mi. 14–17 Uhr, Tel. 07221 31256. Rechtsberatung: Mo. und Mi. telefonisch 16.30–17 Uhr, persönlich 17–19 Uhr, Betriebskostenabrechnung, Bau- und Architektenberatung: nach Terminabsprache.

Bammental: Rathaus, Hauptstraße 71, jeweils am letzten Do. im Monat 17–18 Uhr.

Bretten: Marktplatz 15, Mo., Mi., Do., Fr. 9–12 Uhr und Di., Do. 15–18 Uhr, Tel. 07252 85587.

Bruchsal-Philippsburg: Immo Info-Center, Am Alten Schloss 10, Bruchsal (beim Bürgerzentrum), Beratung nach tel. Vereinbarung Di. 14–18.30 Uhr, Mi. 9–12 Uhr und Do. 9–12 Uhr. Voranmeldung unter 07251 84900.
Bau- und Versicherungsberatung: nach tel. Voranmeldung. Geschäftszeiten des Immo Centers: Mo.–Fr. 9–12 Uhr, sowie Di. 14–18 Uhr.

Bühl: Schwanenstraße 9, 1. OG. Di., Mi., Do. 8.30-11.30 Uhr sowie Mi. 14-17 Uhr. Beratung nach telefonischer Vereinbarung 07223 982814 durch Rechtsanwalt S. Lehmann.

Donaueschingen: Lessingstr. 20, Tel. 0771 162248, Fax 92038978, Beratung Mi. 18.30–20 Uhr nach tel. Vereinbarung.

Eberbach: Nach tel. Vereinbarung 06271 4915.

Emmendingen: Talstr. 1, Tel. 07641 93077-0, Fax 07641 3720, Geschäftszeiten: Mo.–Do. 8.30–12 Uhr und 14–17 Uhr. Freitags 8.30–12 Uhr. Rechtsberatung: an jedem Wochentag nach Terminvereinbarung.
Steuerberatung: 1. Di. im Monat 16–17 Uhr.
Architektenberatung: 1. Mo. im Monat 16–17 Uhr.
Finanzierungsberatung: nach tel. Vereinbarung.
Energieberatung: 2. Di. im Monat 15–17 Uhr.
Versicherungsberatung: montags 17–18 Uhr.

Ettlingen: Daimlerstraße 3, Mo. 18–19, Di. 17–18 Uhr nach tel. Anmeldung 07243 79984.

Freiburg: Geschäftszeiten Mo.–Fr. 8.30–12.30 Uhr, Mo., Di., Do. 14–16.30 Uhr, Mi. 14–19.30 Uhr. Beratungen nur nach tel. Vereinbarung 0761 38056-0, Fax 0761 38056-60.

Furtwangen: Beratung nach vorheriger tel. Vereinbarung individuell durch Rechtsanwalt Larsen Libuda, Büro in der Beethovenstr. 25 in 78054 Villingen-Schwenningen, Tel. 07720 9978-3.

Gengenbach-Zell: Besprechungen nach tel. Vereinbarung in der Geschäftsstelle in der Mitteldorfstraße 18, 77781 Biberach.
Tel. 07835 5479459 bzw. Fax 07835 3701.
Rechtsberatung: RA Fehrenbach
Tel. 07803 2013 Mo. und Mi.-Nachmittag.

Gernsbach (Murgtal): Gottlieb-Klumpp-Str. 16, Tel. 07224 2837, Fax 07224 993882. Geschäftszeiten: Mo. und Mi. 10–12.30 Uhr, Di., Mi. und Do. 15.30–18 Uhr.
Rechtsberatungen: Di. ab 16 Uhr RA Mathias Albrecht, Do. ab 16 Uhr RA Andreas Werth.
Steuerberatung: Dipl.-Kfm. Michael Hahn,
Architektur-/Bauberatung: Dipl.-Ing. Heinz Bock/ Dipl.-Ing. Frank Gerstner.
Termine bitte über die Geschäftsstelle vereinbaren.

Heidelberg: Rohrbacher Str. 43, Geschäftszeiten Mo.–Do. 9–16.30 Uhr, Fr. 9–14 Uhr.
Tägliche Rechtsberatung; monatliche Erbrechts-, Steuer-, Architekten-, Baufinanzierungs-, Energie- und Versicherungsberatung. Alle Beratungen nur nach tel. Terminvereinbarung über das Sekretariat: Tel. 06221 166021, Fax 06221 25859.

Hochrhein: siehe Waldshut-Tiengen.

Hochschwarzwald: siehe Titisee-Neustadt.

Hockenheim: siehe Schwetzingen-Hockenheim.

Karlsruhe: Kaiserallee 89 a, Geschäftszeiten: Mo., Di., Do. 8.00-16.30 Uhr, Mi., Fr. 8.00-13.00 Uhr. Telefonische Rechtsberatung ohne Termin als Kurzauskunft jeden Vormittag von 9.30-12.00 Uhr. Rechtsberatung als Präsenz- oder Online-Beratung jeden Vormittag von 8.30-9.30 Uhr sowie Montag-, Dienstag- und Donnerstagnachmittag von 13.00-16.00 Uhr.
Bautechnische Modernisierungsberatung: Jeden 1. u. 3. Dienstag im Monat, 10.00-12.00 Uhr.
Steuerberatung: Jeden 1. u. 3. Freitag im Monat, 10.00-12.00 Uhr.
Versicherungsservice: Dienstag 10.00-16.00 Uhr
Beratungen nur nach telefonischer Vereinbarung: 0721 984690.

Kehl: Hauptstraße 58, Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr. Beratung nach Vereinbarung (Tel. 07851 77113).

Kinzigtal: Seilergasse 1, 77756 Hausach, jeweils am 1. und 3. Donnerstag im Monat von 16.30 bis 18.30 Uhr. Tel. Voranmeldung unter 07831 83000 erbeten.

Konstanz: Hegaustraße 11, nach telefonischer Vereinbarung 07531 62098, Fax 07531 591929, tel. Rechtsberatung: (außer Mi.) 9–12 Uhr, Immobilienberatung: nach tel. Vereinbarung für Landkreis Konstanz.

Ladenburg: Der Verein wurde mit Haus & Grund Weinheim verschmolzen. Beratung bei RA Jakob Höhn mittwochs in der Geschäftsstelle Weinheim, tel. Anmeldung Tel. 06201 13040.

Lahr: Werderplatz 5, Tel. 07821 37393, Fax: 07821 984701, Öffnungs- und Beratungszeiten: Montag 9.00–12.00 Uhr, Dienstag 14.30–17.30 Uhr, Mittwoch 9.00–12.00 Uhr (Beratung zu Nebenkostenabrechnungen nach Vereinbarung), Donnerstag 9.00–11.30 Uhr (Rechtsberatung bei RA Stefan Warthmann nach Vereinbarung), 14.30–17.30 Uhr, Freitag 9.00–11.30 Uhr, 14.00–17.30 Uhr (einmal pro Monat Rechtsberatung bei RA Jürgen Brinkmann nach Vereinbarung).

DER ZIERGARTEN IM JANUAR

Wir nutzen das Winterwetter für Hausarbeiten

Im Januar ist vor allem Hausarbeit angesagt. Draußen ist bei normalem Winterwetter wenig auszurichten. Man kann sich am Anblick des verschneiten und mitunter regelrecht verzauberten Gartens erfreuen, aber das tut man mehr auf Abstand und kaum handgreiflich.

Im Haus kümmert man sich um eingelagerte Zwiebeln und Knollen sowie Kübelpflanzen und mehrjährige Balkonpflanzen im Winterquartier, wässert sparsam, so dass Gefäßinhalte nicht austrocken, je nach Raumtemperatur und Pflanzenart. Bei frostfreier Witterung ausgiebig lüften. Öfter die Pflanzen auf Schädlinge kontrollieren und bei erstem Anzeichen von Befall sofort Gegenmaßnahmen ergreifen. Saat von kaltkeimenden Staudenarten. Dazu notwendige Kälteeinwirkung erfolgt vorteilhaft bequem am besten im Kühlschrank für 1-3 Wochen bei 2-8 Grad über Null. Sowie die Samen keimen, ist sofort zu säen.

Man plant und bestimmt, was den Garten weiter bereichern soll, eine neue Staudenrabatte, Steingarten oder Gartenteich, weitere Sitzplätze und ähnlich Gartengestalterisches. Alles wird zeichnerisch

Für frühblühende Krokusse ist eine Schneedecke kein Hindernis.

maßstabgemäß dargestellt, damit es später keine unliebsamen Überraschungen gibt. Notwendige Bestellungen dafür gehen schon jetzt an zuverlässige Lieferanten der Samen von Einjahrsblumen und Stauden, Zwiebeln und Knollen, Gehölzen. Braucht man Hilfe von Fachleuten für Aushub, Pflasterung und dergleichen, werden Kostenvoranschläge eingeholt und Termine für Ausführungen bestimmt. Je gründlicher alles beizeiten vorbereitet wird, desto besser und schneller geht es später voran.

Draußen hält man Futter und Wasser für Vögel bereit, das Luftloch in Eisdecke vom Gartenteich offen, schüttelt schweren Schnee alsbald von Gehölzen, besonders von immergrünen Säulenformen. Auslichtungs- oder Verjüngungsschnitt von Gehölzen ist nur bei frostfreier Witterung möglich. Als Winterblüher erfreuen insbesondere:

1. Winterjasmin (Jasminum nudiflorum) blüht gelb vom November bis Februar, hält sich als Spreizklimmer an Gittern und Spalieren fest, Schnitt erfolgt bald nach der Blüte.

2. Christrose (Helleborus niger) blüht weiß ab November bis Januar, schätzt halbschattigen Platz und lockeren, nährstoffreichen Boden, braucht Zeit zum Eingewöhnen, danach nicht mehr stören, ist dann sehr ausdauernd.

3. Schneeheide (Erica carnea in Sorten), blüht weiß, rosa, rot von November bis März, ebenso Erica x darleyensis. Gewünscht wird normale Gartenerde, sonniger bis absonniger Stand, kein Schatten, leichter Rückschnitt der Triebe nach der Blüte, Pflanzung im Frühherbst. *I. J.*

DER NUTZGARTEN IM JANUAR

Pläne für das kommende Gartenjahr

Soll der eine oder andere Obstbaum demnächst gepflanzt werden, muss man früh genug, am besten im Januar, Art, Sorte und gegebenenfalls Unterlage bestimmen und baldmöglichst auch den Baum oder die Bäume bei einer guten Gartenbaumschule bestellen. Geplante Pflanzung von Obstgehölzen gleich nach dem Winter kann eventuell schon vorbereitet werden, falls der Boden offen ist mit Ausheben der Pflanzgrube, Verbesserung des Aushubs, Einschlagen des Pfahls.

Bei frostfreiem Wetter widmet man sich der Gehölzpflege, lichtet zu dichte Kronen aus, setzt zu hoch gewordene zurück und entfernt Abgestorbenes. Man überprüft, ob Stützpfähle noch den nötigen Halt geben und lockert eventuell Baumbänder, die mit der Zeit zu stramm sitzen. Spätestens Mitte Januar werden Stämme und größere Hauptäste mit weißem Anstrich gegen Frostschäden versehen.

Sollen Obstbäume veredelt oder umveredelt werden, sind im Januar bei völliger Winterruhe die Edelreiser zur Pfropfung hinter die Rinde zu schneiden und an einem kühlen, schattigen Platz in feuchtem Sand oder Torf einzuschlagen. Anschriften von Reisermuttergärten, die virusfreies/virusgetestetes Reisermaterial liefern, erfährt man von Landwirtschaftskammern oder entsprechenden Instituten.

Während man draußen beim Gemüse kaum etwas zu besorgen hat außer eventuellem Zurechtrücken des Winterschutzes bei Feldsalat, Spinat, Wintersteckzwiebeln und dergleichen, geht es im Haus zur Sache mit der Treiberei von Chicorée, Löwenzahn- und Petersilienwurzeln, von Schnittlauch, Kresse, Senf, Keimsprossen als Vitaminspendern im Winter.

Der Januar lässt genug Zeit, sich den Bestellungsplan für die Gemüsebeete vorzunehmen. Dabei sollte man nicht jedes Jahr isoliert sehen, sondern unbedingt vorhergehende mit einbeziehen, mindestens die drei letzten Jahre, damit Fruchtfolge sinnvoll erfolgt, möglichst keine Gemüseart nach sich selbst steht und es so abwechslungsreich wie nur möglich zugeht. Das ist besonders wichtig, falls die zur Verfügung stehende Fläche nicht sonderlich groß ist. *I. J.*