

ZWEITWOHNUNGSTEUER

Auch eine einfache Gartenhütte, die über einen Strom- und Wasseranschluss sowie eine Küchennische verfügt, unterliegt der Zweitwohnungsteuer, so das Verwaltungsgericht Gießen. Ob die Unterkunft tatsächlich auch zum dauernden Wohnen genutzt werde, sei unerheblich, meinten die Richter.

Foto: Nürnberger



251

NOVEMBER-SONDERTHEMA 242

Wer vorsorgt, hat im Frühjahr weniger Probleme: Das „winterfeste“ Haus

NACHRICHTEN 243

HINTERGRUND 244

Energiecheck für zu Hause • Unternehmererklärung • Steuerbonus für Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen • Wohin mit dem Laub? • Hochwasser-Hilfsprogramm

FRAGEN UND ANTWORTEN 246

Dachrinnenheizung: Betriebskosten? • Austausch funktionsfähiger Therme: Abzug „alt für neu“? • Wärmemengenzähler im Mietshaus: Kürzungsrecht abbedingen? • Gaszähler verschwunden: Wer trägt die Kosten? • Erfolgreicher Makler: Müssen wir trotzdem bezahlen? • Funkstation auf dem Dach: Haben Mieter ein Widerspruchsrecht? • Wartung von Feuerlöschern: Betriebskosten? • Treppenhaus: Grundreinigung umlagefähig? • Rohrverstopfung: Wer zahlt bei einer WEG? • Berliner Mietspiegel: Auch für Reihenhäuser anwendbar? • Schönheitsreparaturen: Streichen der Balkon-Innenbrüstung?

RECHT KURZ & BÜNDIG 249

Keine regelmäßig wiederkehrende Mietzahlung: Kündigung wegen unbezahlter Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nur fristgemäß • Schadensersatz des Vermieters: Ohne Vorwarnung Mietersachen entsorgt • Unwirksame Klausel: Keine „Farbenschikane“ durch den zu Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter • Verbotene Eigenmacht: Kein Vermietungsplakat ohne Mieterzustimmung • Tatsächliche Wohnnutzung nicht entscheidend: Zweitwohnungsteuer auch für einfache Gartenhütte • Feuchter Keller: Instandsetzungsanspruch des Mieters

RECHT & PRAXIS 252

Das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV: Nicht jeder Fehler in der Heizkostenabrechnung berechtigt zur Kürzung des Abrechnungsbetrages

BÜCHER & SOFTWARE 255

RUND UM HAUS & GARTEN 256

Herbststürme: Hält das Dach? • Gut gegen Sturmschäden gewappnet • Herbstkur für den Gartenteich • Laub-Auffanggitter für die Regenrinne • Verbundene Anlagen müssen Wärmehäher haben

AUS DEN VEREINEN 259

IMPRESSUM 260

Die Gesamtauflage enthält je eine Beilage der Hydro-Chemie INT GmbH, Karlstraße 13, 45739 Oer-Erkenschwick, und der HDI Vertriebs AG – NL Ressort Kooperation Bereich Nord – Krausenstraße 9-10, 10117 Berlin.



245

HOCHWASSERHILFE

Ein neues Hilfsprogramm des Brandenburger Infrastrukturministeriums, das von der ILB umgesetzt wird, soll sowohl Gemeinden als auch Privatpersonen bei der Regulierung ihrer durch die Flutkatastrophe verursachen Schäden helfen.

Foto: djd/DEVK

Nicht für jeden auf den ersten Blick zu erkennen, und doch ein wichtiges Signal für die Mitglieder von Haus & Grund: DAS HAUSEIGENTUM ist von dieser Ausgabe an auch offiziell das „Organ des Landesverbandes der Brandenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.“ Der einstimmige Vorstandsbeschluss vom 23. September 2013 spiegelt sich also von nun an auf der Titelseite des Heftes wider und soll die Identifikation der vielen Mitglieder der Ortsvereine mit ihrer Organisation stärken. Aber natürlich bleibt DAS HAUSEIGENTUM auch nach wie vor die „Zeitschrift für Recht und Praxis im Wohnungswesen“, die allen Lesern seit nunmehr 23 Jahren in wesentlichen Fragen zu mietrechtlichen Belangen, Förderprogrammen sowie mit „handfesten“ Modernisierungs- oder Gartentipps ein kompetenter Ratgeber sein will.

ZUM TITELBILD

Neue Fenster für Altbauten? Kein Problem. Heutzutage werden Fenster angeboten, die den Stil selbst denkmalgeschützter Häuser bewahren und helfen, Energie zu sparen. Viele der rund eine Million denkmalgeschützten Gebäude in Deutschland sind noch mit einfachverglasteten Fenstern ausgestattet. Kein Wunder, wenn es da kräftig zieht – gerade jetzt in der kalten Jahreszeit.

Damit die teuer erkaufte Wärme nicht gleich wieder entweicht, ist ein Austausch oft ratsam. Heute gelten Fenster aus der Zeit vor 1995 als wahre Energieverschwender. Fachbetriebe bieten mittlerweile moderne Wärmedämmfenster an, die dem historischen Vorbild jeweils originalgetreu nachempfunden sind.

Für den Einbau neuer Fenster steht inzwischen eine große Auswahl an Fensterprofilen zur Verfügung, mit denen der Charakter denkmalgeschützter Fassaden erhalten bleibt. Allerdings sollte sich der Eigentümer eines Denkmals vorher mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde abstimmen.

Selbst wenn die Immobilie nicht unter Denkmalschutz steht: Die Architektur des Hauses gibt den Stil vor. Es verlangt Fingerspitzengefühl, eine Altbau-Immobilie zu modernisieren – aber es lohnt sich. Auch wenn von außen oft kaum ein Unterschied feststellbar ist, die inneren Werte sind enorm – wohlige Wärme und bis zu 20 % niedrigere Energiekosten.



Foto: BHW Bausparkasse/WERU