



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Wie in jedem Monat versorgen wir Sie mit aktuellen Infos rund um die Immobilie.

In unserer aktuellen Ausgabe finden Sie auf der dritten Seite einen Tipp, der Ihnen bares Geld einspart bei Ihrer Kapitalanlage, durch eine einfache Klausel im Vertrag.

Wenn Sie nach einer Kapitalanlage Ausschau halten, werfen Sie gerne mal einen Blick auf unsere Immobilie des Monats auf der letzten Seite oder lassen Sie sich von unserem Makler Team direkt vor Ort in unserem Büro beraten.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr RE/MAX Bayreuth Team

Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

T 0921 80025 115  
M 0151 12444 344  
E thilo.hombberger@remax.de

## Klimaneutral in 22 Tagen.

Ein Baustellensprint, der Schule macht.



Die insgesamt rund 60 Handwerker und Handwerkerinnen auf der Musterbaustelle in Hamburg arbeiteten Hand in Hand beim „Sanierungssprint“. Bild: Arne Leibusch

**Etwa 16 Millionen Wohngebäude in Deutschland müssen energetisch saniert werden. Viele davon sind 60 Jahre und älter und etliche Hauseigentümer schrecken vor dem langwierigen Prozedere zurück. Mit seinem „Sanierungssprint“ bewies der Leipziger Bauingenieur Ronald Meyer, dass es auch schnell gehen kann: In nur vier Wochen hat er eine Hamburger Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1963 klimaneutral gemacht.**

Die Geburtsstunde für das Pilotprojekt „Sanierungssprint“ war der Auftrag, das technische und logistische Konzept für eine Hausrenovierung in nur acht Tagen für die RTLZWEI-Serie „Zuhause im Glück“ zu erstellen. Das war 2005. „Mein Büro entwickelte damals einen minutiösen Bauzeitenplan für diese Turbo-renovierungen und ich war von der Idee fasziniert, diesen Ansatz auf reale energetische Gebäudemodernisierungen zu übertragen“, erzählt Bauingenieur Ronald Meyer in einem Gespräch mit der Newsletterredaktion. Nach langer Planungszeit setzte er den „Sanierungssprint“ im Herbst 2023 erstmals vollständig um. Das Resultat: eine energetische Kernsaniierung in nur 22 Arbeitstagen. Wie geht das?

„In Schichten arbeiteten bis zu 20 Handwerker aus verschiedenen Gewerken täglich Hand in Hand auf der Musterbaustelle in Hamburg, um das Haus zu dämmen, die komplette Haustechnik und die Bäder zu erneuern und das Dach auszubauen. Die alte Ölheizung wurde durch eine Wärmepumpe plus Photovoltaikanlage ersetzt“, fasst der Bauingenieur, der zwischenzeitlich zwei weitere Häuser nach seinem Erfolgskonzept saniert hat, zusammen. Der Clou dabei besteht in der konsequenten



Bauingenieur Ronald Meyer

Zeit- und Prozessoptimierung, die Meyer als Sanierungscoach überwacht, und im gemeinsamen Einklang der Handwerker, die sich vor Ort

absprechen können. „Wenn die Teams ihr Pensum erfüllen, ist das eine recht entspannte Geschichte und ein angenehmes Miteinander“, so Meyer.

Die schnelle Abstimmung vor Ort erspart allen Beteiligten Ärger, Zeit und Kosten. „Pannenklassiker wie etwa kollidierende Strom- und Wasserleitungen passieren nicht, wenn der Installateur und der Elektriker zeitgleich vor Ort sind“, erklärt der Projektgründer, der derzeit Quartierssanierungen im Raum Stuttgart und in Nordrhein-Westfalen plant.

Auch die Handwerksbetriebe erkennen mittlerweile die Vorteile. Sie können insgesamt mehr Baustellen bei gleichem Personaleinsatz bedienen und ihre Leistungen letztlich günstiger anbieten, was wiederum den Bauherren zugutekommt. „Wenn bereits eingespielte Teams zum Einsatz kommen – und das ist gut möglich, denn die Häuser

aus den 60er und 70er Jahren sind oft gruppengleich –, könnte die Kostensparnis 15 bis 20 Prozent betragen“, schätzt Ronald Meyer. „Derzeit befinden wir uns mit rund 2.500 Euro pro Quadratmeter bereits am unteren Rand der normalen Sanierungskosten. Unser Anliegen ist ja nicht nur, möglichst zügig aus einem alten Haus ein modernes Gebäude zu machen, das auch in 30 Jahren noch gut funktioniert“, erklärt er, „wir wollen das Sanieren für den Hauseigentümer auch bezahlbar machen.“

Das Hamburger Pilotprojekt jedenfalls machte aus Neueigentümern eines energieverschwendischen Altbaus Pioniere der Energiewende. Das nach so kurzer Zeit bezugsfertige Haus verbraucht nun 80 Prozent weniger Energie und entspricht dem Standard des KfW-Effizienzhauses 70 EE (Erneuerbare Energien).

Meyer sieht in seinem mittlerweile durch eine Studie der Universität Stuttgart in Sachen Effizienz bestätigten Sanierungssprint einen Hebel für die Energiewende: „Unser Konzept hat das Potenzial, die Sanierungsquote, die derzeit nur bei 0,7 Prozent liegt, etwa zu verdreifachen. Doch dazu muss das Beispiel in ganz Deutschland Schule machen und die Baubranche ist – wie so oft bei neuen Dingen – zögerlich.“ Um mit gutem Beispiel vorangehen zu können, hat der Ingenieur selbst ein Bauunternehmen gegründet und zudem gemeinsam mit dem Bundesverband Gebäudemodernisierung e. V. ein neues Berufsbild geschaffen: den Sanierungscoach.

(Infos zur Ausbildung gibt es unter [akademie@bvgem.de](mailto:akademie@bvgem.de). Parallel bietet der Bundesverband Gebäudemodernisierung e. V. die Fortbildung zum Modernisierungsberater und Modernisierungsmakler an. Weitere Infos unter [bvgem.de/events/](http://bvgem.de/events/))

„Wir haben Lösungen für große Herausforderungen der heutigen Zeit und unser Konzept ist zur Nachahmung empfohlen!“, lädt Ronald Meyer ein. Er hält das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 klimaneutral zu sein, bei gemeinsamer Anstrengung aller Akteure für möglich. „Mit fortschreitender Digitalisierung, Robotik und serienmäßig gefertigten Bauteilen ist eine weitere Steigerung der Modernisierungsquote auf vier Prozent bis 2030 möglich. Es müssen nur alle mitspielen, vor allem die Baubranche sollte produktiver werden.“

Eine Doku zum Hamburger Sanierungssprint vom Oktober 2023 ist in der ARD-Mediathek zu finden ([ardmediathek.de](http://ardmediathek.de)), Stichwort „Turbosanierung“.

## Birne mit Ziegenkäse und Walnüssen.

Warme Birne trifft cremigen Ziegenkäse.



Bild: iStock, LauroPatterson

**Und so geht es:** Den Ofen auf 200 Grad vorheizen. Die Birnen der Länge nach achteln und die Kerngehäuse herauschneiden. Im Weißwein ca. 10 Minuten zugedeckt köcheln lassen.

Die Ziegenkäserolle in sechs gleich große Scheiben schneiden. Käse auf

ein Blech legen, mit Honig beträufeln und ca. 15 Minuten im Ofen backen, bis der Käse auf der Oberfläche goldbraun ist.

Die Walnüsse in einer trockenen Pfanne rösten, bis sie zu duften beginnen. Grob hacken. Alle Zutaten für das Dressing in ein Schraubglas geben und kräftig schütteln.

Den Rucola kurz mit dem Dressing vermengen und auf zwei Teller verteilen. Birnen und Käse auf dem Salat anrichten. Mit den Walnüssen bestreuen und servieren.

**Guten Appetit!**



### Zutaten

Zutaten für 2 Personen:

- 2 reife Biobirnen
- 4 EL Weißwein
- 200 g Ziegenkäserolle
- 100 g Rucola
- 50 g Walnüsse
- 1 EL Honig

Für das Dressing:

- 4 EL Olivenöl
- 2 EL Balsamico
- 1 EL Zitronensaft
- 1 EL Fiori di Finocchio (Fenchelblüte)
- Meersalz
- schwarzer Pfeffer



## Gesundes Wachstum und reiche Ernte.

Diese Gehölze brauchen einen Schnitt im Frühherbst.

**Zu den Gartenarbeiten im Herbst gehört auch der Rückschnitt von Gehölzen. Zwar ist ein großer Schnitt erst ab Oktober erlaubt, doch einige Pflanzen danken es Ihnen, wenn Sie bereits im September zur Schere greifen.**

Die Gartensaison neigt sich dem Ende zu. Nun wird es Zeit, den Garten auf

die kühlere Jahreszeit vorzubereiten. Die meisten Pflanzen brauchen für ihr dauerhaftes Wachstum einen Rückschnitt. Dieser fördert das Austreiben neuer, gesunder Triebe, sorgt für eine üppigere Blüte bzw. eine reichhaltigere Obsternte. Der Vorteil solcher „Scherezeiten“ im September liegt auf der Hand: Dank der noch relativ milden Witterung können Schnittwunden schnell

ler verheilen. Zwar ist ein radikaler Schnitt laut Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5) bis 30. September zum Schutz wild lebender Tiere und insbesondere Vögel untersagt, ein schonender Form- und Pflegeschnitt ist jedoch möglich.

Zu den Gehölzen, die im September einen Schnitt vertragen, gehört (im Ge-

gensatz zu anderen Sorten dieser Gattung) die beliebte Rispen-Hortensie. Ein kräftiger Rückschnitt fördert ihre Blütenbildung im Frühjahr.

Nach der Ernte im September sollten Sie Ihre Weinreben zurückschneiden, sodass nur etwa vier bis fünf Blätter hinter dem letzten erkennbaren Fruchtsatz stehen bleiben. Entfernen Sie auch letzte Geiztriebe in den Blattachseln.

Auch Beerensträucher wie Johannis- oder Stachelbeeren, Brombeeren oder Sommerhimbeeren kann man jetzt schneiden, damit die Ernte im nächsten Jahr üppig ausfällt. Mit dem Schnitt verhindert man auch, dass Milben an den Sträuchern überwintern.

Dankbar für einen Erhaltungsschnitt nach der Ernte sind auch Pflaumbäume, dies umfasst auch Unterarten

wie Renekloden oder Mirabellen. Entfernen Sie überhängendes Fruchtholz und lichten Sie die Krone aus, damit sie licht- und luftdurchlässig bleibt. Größere Schnittwunden gilt es jedoch zu vermeiden, da insbesondere Pflaumenbäume gern von Pilzen befallen werden.

## Bagatellschäden und Kleinreparaturen.

### Unter welchen Bedingungen muss der Mieter zahlen?



**Was genau ist ein Bagatellschaden? Und unter welchen Voraussetzungen muss der Mieter dafür aufkommen? Diese Fragen beschäftigen die Gerichte immer wieder. Mit einer korrekt formulierten Klausel im Mietvertrag lassen sich Auseinandersetzungen vermeiden.**

Bagatellschäden oder „Kleinreparaturen“ sind Schäden, die sich mit einem geringen finanziellen Aufwand beseitigen lassen, wie zum Beispiel tropfende Wasserhähne oder Schäden an Duschköpfen, defekte Gurte oder Stangen von Rollläden, Fenster- und Türverschlüsse, Lichtschalter oder Steckdosen. Objekte also, die vom Mieter häufig genutzt werden und dadurch schneller verschleißern.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben sind grundsätzlich Sache des Vermieters (vgl. § 535 BGB), doch lassen sich die Kosten für kleinere Reparaturen auf die Mieter umlegen, wenn dies durch eine Klausel im Mietvertrag vereinbart wurde. Voraussetzung dafür ist allerdings eine korrekt formulierte Kleinreparaturklausel, die nach Vorgaben des Bundesgerichtshofs folgende Bedingungen erfüllen muss:

Die umzulegenden Reparaturen müssen sich auf Gegenstände beziehen,

die der Mieter regelmäßig nutzt und auf die er Zugriff hat. Es müssen laut BGH „vertretbare“ Obergrenzen festgelegt werden für die einzelnen sowie für die Summe aller vom Mieter zu zahlenden Reparaturen im Kalenderjahr.

Leider befinden Gerichte unterschiedlich darüber, was vertretbar ist. Derzeit liegt die Höchstgrenze bei 100 bis 120 Euro pro Einzelreparatur bzw. bei 200 bis 250 Euro im Kalenderjahr.

(Achtung, hier gilt das Prinzip „alles oder nichts“: Jede Kleinreparatur, die mehr kostet, und sei es auch nur wenige Cent, bezahlt der Vermieter vollständig!) Fehlen die Deckelungen oder sind sie zu hoch angesetzt, ist die Klausel unwirksam.

Unwirksam ist die Klausel auch, wenn sie den Mieter generell zur Übernahme von Kleinreparaturen verpflichtet oder seine anteilige Beteiligung an jedweden Handwerkerleistungen in der Mietwohnung fordert. Auch das Festlegen eines Betrages für Reparaturen ist ungesetzlich. Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, die Arbeiten selbst durchzuführen – ganz im Gegenteil: Von Do-it-yourself-Lösungen raten Mieterverbände nicht zuletzt wegen etwaiger Folgeschäden ab. „Geht die Reparatur schief, steckt der Mieter in der Haftung“, bestätigt auch Julia Wagner, Juristin beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Es ist auch nicht Aufgabe des Mieters, einen Handwerker zu bestellen. Nur in Notfällen darf er eine Reparatur eigenmächtig veranlassen – etwa, wenn im Winter die Heizung ausfällt und der Vermieter nicht erreichbar war.

Ausgenommen von den oben erwähnten Regelungen sind Schäden am Eigentum des Vermieters (wie etwa Fenster, Türen oder Böden), die durch einen unsachgemäßen Gebrauch oder Fahrlässigkeit entstanden sind. Hierfür muss der Mieter natürlich selbst aufkommen bzw. seine Privathaftpflicht.

Quellen: deutschesmietrecht.de, mietrecht.com, gesetze-im-internet.de, focus.de, vermietet.de, anwalt-im-netz.de, homeday.de, Haus & Grund Deutschland, wohneigentum.nrw

