

## Räum-/Streupflicht

Gerade im Winter kommt der Verkehrssicherungspflicht der Vermieter bzw. Eigentümer eine besondere Bedeutung zu. Die Konsequenz bei Nichterfüllung können hohe Schadensersatzansprüche sein. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat eine Übersicht über bundesdeutsche Rechtsprechung zusammengestellt. Dabei geht es um grundsätzliche Fragen, beispielsweise: In welcher Breite muss ein Weg geräumt sein? Was geschieht mit Streugutresten, die auf dem Weg liegengeblieben sind und nun ihrerseits eine Gefahr darstellen?



38

Foto: djd/KarstadtQuelle Versicherungen

## Mod.-/Inst.-Maßnahmen

Die Abgrenzung der Modernisierungs- von den Instandsetzungskosten ist bei der Mieterhöhung ein häufiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern. Welche Rolle „Sowieso-Maßnahmen“ spielen und wie die Kosten korrekt abgerechnet werden, erläutert unser Autor.

Foto: djd/Verband der Fenster- und Fassadenhersteller e.V.



36

## ZUM TITELBILD

Mit heißem Tee und warmer Decke auf dem Sofa: So genießen viele die kalten Winterabende. Warme Wohnräume sind hierbei jedoch die Voraussetzung für ein angenehmes Wohlfühlklima.

Klimaschutz ist ein wichtiger Aspekt unserer modernen Gesellschaft. Auch beim Hausbau leisten Bauherren mit jedem energieeffizienten Projekt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und wirtschaftlichen Lebensweise. Dabei werden sie mit Förderbeiträgen der KfW unterstützt:

Je energieeffizienter die bauliche Ausführung, desto höher der Förderbetrag. Ab April 2016 ändert sich die Klassifizierung, die Anforderungen an Neubauten werden weiter verschärft. Demnach soll der jährliche Primärenergiebedarf an Heizung, Warmwasser & Co. um noch einmal 25 % gesenkt werden. Ansprüche an den Wärmeschutz der Gebäudehülle werden hingegen weiter steigen, um unnötige Energieverluste zu vermeiden. Von gut dämmendem Außenmauerwerk profitieren Hausbewohner das ganze Jahr hindurch. Ob Heizungswärme oder Klimatisierung: Eine Reduktion des Energieverbrauchs schont nicht nur natürliche Ressourcen, sondern rentiert sich wirtschaftlich.

Eine KfW-Förderung unterstützt die Bauherren auch bei energieeffizienten Ziegelneubauten der Effizienzhausklassen 50, 40 oder 40 Plus. Der Förderhöchstbetrag wird ab April 2016 auf 100.000 € angehoben.



Text + Foto: UNIPOR, München

**KOMMENTAR** 26  
Lars Eichert: Rückforderung von Altanschließerbeiträgen

**NACHRICHTEN** 27

**HINTERGRUND** 28  
Das gilt im neuen Jahr: Energierechtliche Vorschriften und Fristen 2016 • Haushaltsnahe Dienstleistung: Schneeräumen steuerlich absetzbar • BVerfG: Keine rückwirkenden Kanalanschlussbeiträge • Haus & Grund: Bei der Wohnraumversorgung kann der Staat nicht auf Private verzichten • Messebesuche vormerken • Geplante Novellierung der Brandenburger Bauordnung: Verbände und Kammern kritisieren drohenden Rückschritt für Brandenburg • Gutachterbericht: Immobilien für knapp 200 Mrd. Euro wechselten den Eigentümer

**FRAGEN UND ANTWORTEN** 31  
Geförderter Fenstertausch: Kann der Mieter widerrufen? • Keine Miete vom JobCenter: Mieterverschulden feststellbar? • Heizkostenverteilung: Auf Basis von Schätzwerten? • Nachtspeicheröfen: Sind das Sammelheizungen? • Badeinbau: Härtefall einwand berechtigt? • Räumungstitel: Was ist mit dem Untermieter?

**RECHT KURZ & BÜNDIG** 33  
Wohnung größer als im Vertrag angegeben: Für die Mieterhöhung gilt die tatsächliche Wohnfläche – die Kappungsgrenze gilt trotzdem! • WBS-70-Platte aus den 90ern? Jüngere Baualterklasse durch Vollsanierung • Betriebskosten: Keine Aufrechnung gegen das Guthaben eines Hilfebedürftigen • Baumhaus in Kleingartenanlage: Beseitigungspflicht trotz jahrelanger Duldung • Kleintierhaltungsklausel: Fristlose Kündigung wegen Igelhaltung in den Mieträumen • Instandhaltungspflicht des Grundstückseigentümers: Ufermauer an der Spree ist keine Nachbarwand

**RECHT & PRAXIS** 36  
Abgrenzung der Sowieso-Maßnahmen in der Mieterhöhung: Der korrekte Abzug fälliger Instandsetzungs- von den Modernisierungskosten • Frostige Verhältnisse

**RUND UM HAUS & GARTEN** 39  
bautec 2016: Mit dem SHK-Handwerk die Energiewende gestalten • Dämmung vorhandener Hohlräume in der obersten Geschossdecke nach der EnEV • Hochsaison für Schimmelpilze • Nasse Keller richtig trockenlegen • Schnee und Eiszapfen vom Haus entfernen • Fenster in Brandmauern ausnahmsweise zulässig

**AUS DEN VEREINEN** 44

**IMPRESSUM** 44

Der Gesamtauflage liegt das **Stichwortverzeichnis 2015** und ein **Erhebungsbogen für den Potsdamer Mietspiegel 2016** bei.