



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Editorial



Mein Name ist Thomas Nägele. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Waldshut-Tiengen.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, oder mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX Team
Freundliche Spezialisten

RE/MAX Immobilien

Hauptstraße 12 | Kaiserstraße 6
79761 Waldshut-Tiengen

<http://www.remax-waldshut.de>

Ein Smart Home – aber sicher!?

Ein Gespräch mit IT-Sicherheitsexperte Peter Schulik.



Der Informatiker Peter Schulik ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für innovative Sicherheit der Hochschule Augsburg. Schulik befasst sich mit dem Schutz von Betriebssystemen und Netzwerken, insbesondere in der digitalen Forensik. Wir haben den IT-Experten zur Sicherheit der Smart Home Technik befragt.

Herr Schulik, ist die Datenverschlüsselung der Systeme wirklich so sicher, wie von den Herstellern suggeriert wird?

In unserem Hochschullabor simulieren wir Angriffe auf die Smart Home Technik mit dem Ziel, neue Angriffstechniken und Detektionsmechanismen zu identifizieren. Das Ergebnis: Je nach Produkt sind die Geräte mehr oder weniger sicher. Sie zu hacken erfordert also mehr oder weniger Aufwand und Know-how des Angreifers. Aber möglich ist es.

Ist diese nur relative Sicherheit auch dem Konkurrenzdruck auf dem Markt geschuldet?

Ja, Sicherheit kostet Zeit und Geld und der Druck, mit neuen Funktionen auf den Markt zu kommen, bevor die Konkurrenz es tut, wirkt sich negativ aus. Es bleibt weniger Zeit, die Software zu überprüfen und zu schauen, wie gut der Code abgesichert ist, ob zum Beispiel die Passwörter unverschlüsselt übertragen werden, oder um Schwachstellen in der Software aufzuspüren.

Was macht das intelligente, vernetzte Zuhause anfällig für Angriffe von außen?

Die Aktoren und Sensoren an Fenstern, Türen oder an der Heizung sammeln Informationen über ihre physikalische Umgebung. Auch die Sound-Anlage, die etwa dafür sorgt, dass die Lieblingsmusik einen zu Hause empfängt, kennt das Benutzerprofil. Konzerne und gegebenenfalls auch Einbrecher können so erfahren, ob und wann jemand zu Hause ist. Es ist eben in vielen Fällen nicht transparent, was mit den Daten passiert.

Eine weitere Gefahrenquelle sind virtuelle Einbrüche. Auf den Geräten sind ja sensible Informationen wie z. B. Kreditkartendaten hinterlegt. Wie kann der Nutzer selbst zur Sicherheit beitragen?

Es passiert leider häufiger, dass Käufer von Smart Home Technik, beispielsweise bei Überwachungskameras, es vernachlässigen, den Standard-Benutzernamen zu ändern und ein eigenes Passwort einzugeben. Solche Geräte können dann im Internet gescannt und „übernommen“ werden. Mit einer Vielzahl anderer Geräte wie Kühlschränke oder Heizungen werden sie zu Botnetzen (ein großes Netzwerk von ferngesteuerten Systemen, die mit Schadsoftware infiziert wurden) zusammengeschlossen. Die meisten Bots können dann über einen Kommunikationskanal überwacht werden und Befehle empfangen.

Können Sie uns ein konkretes Beispiel geben?

Wenn eine Mutter eine Kamera mit Sprachfunktion nutzt, um ihr Baby übers Internet zu überwachen und dabei Standardbenutzernamen und -passwort verwendet, kann ein Unbefugter Zugriff auf Kamera und Sprachsteuerung bekommen, so dass auf einmal eine fremde Stimme im Raum zu hören ist oder Videomaterial des Kinderzimmers erstellt wird. In den USA hat ein getrenntlebender Mann seinen Zugriff auf die Smart Home

Komponenten im ehemals gemeinsam bewohnten Haus genutzt, um seine Ex zu terrorisieren.

Es kommt allerdings auch vor, dass Smart Home-Systeme nur Türöffner oder Sprungbretter sind, um weitere Daten des Netzwerkes abzugreifen, die entweder auf der Festplatte des Computers bzw. Notebooks oder im Firmennetzwerk gespeichert sind.

Neben mehr Komfort und Energieeffizienz ist es ja eigentlich der Zugewinn an Sicherheit, der Käufer dazu motiviert, in ein Smart Home System zu investieren. Wie lassen sich die genannten Unsicherheitsfaktoren minimieren?

Vor dem Kauf sollte man auf jeden Fall Zeit investieren, um sich mit dem Sicherheitskonzept des Anbieters zu befassen. Was für Features gibt es? Wie funktioniert die Verschlüsselung? Wichtige Aspekte bei der Auswahl sind: Wie lange bekomme ich Sicherheitsupdates und gibt es die überhaupt? Kann ich das Passwort ändern – gute Hersteller fordern dazu auf – und werden die Daten verschlüsselt übertragen? Funktioniert das Einspielen von Updates automatisch, ist es konfigurierbar? Einen guten Anhaltspunkt bietet die herstellerunabhängige Plattform av-test.de. Es gibt auch Smart Home Komponenten ohne Internetzugang und Kommunikation mit dem Anbieter. Im Zweifelsfall also lieber diese wählen.

Worauf man achten muss, erfährt man auch auf der Smart Home-Seite des Specials „BSI für Bürger“, die das Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik veröffentlicht hat.

In welche Richtung geht die künftige Entwicklung der Technologie?

Derzeit arbeiten die Hersteller daran, Komponenten, die derzeit noch isoliert arbeiten, zu kombinieren, um bestimmte Abläufe zu erzeugen. Der Befehl „Alexa, starte das Morgenprogramm!“ würde dann genügen, um das Bad aufzuheizen, die Rollos hochfahren zu lassen, Kaffee zu kochen und den Lieblingsradiosender zu suchen. In Zukunft werden solche Abläufe auch vom Auto aus ausgelöst werden können. Wenn ich also auf dem Heimweg noch einkaufen will, kann ich fragen, was noch zu Hause im Kühlschrank ist.

Sehr praktisch. Wie intelligent ist denn Ihr eigenes Zuhause?

Trotz der vielen komfortablen Funktionen, die ein intelligentes Zuhause bietet, ist meins eher klassisch gehalten. Bei der Sicherheit setze ich noch auf den mechanischen Einbruchschutz.

Vielen Dank für das informative Gespräch, Herr Schullik!

Spinatsalat

mit Schafskäse und Heidelbeeren.



Und so einfach geht's:

Den Blattspinat putzen, waschen und trockenschleudern. Den Schafskäse in kleine Stücke brechen. Weißweinessig mit Senf, Öl und 1 EL Wasser aufschlagen; mit Salz, Pfeffer und Zucker abschmecken. Dann die Heidelbeeren

waschen und anschließend abtropfen lassen.

Spinat, Schafskäse und Heidelbeeren mischen und mit der Senf-Vinaigrette beträufelt servieren.

Unser Tipp:

Fügen Sie noch einige Cranberrys und Walnüsse hinzu.

Guten Appetit!



Zutaten

für 2 Personen:

- 100 g Blattspinat, junger
- 100 g Schafskäse
- 1 EL Essig, (Weißweinessig)
- 1 TL Senf
- 3 EL Öl
- etwas Salz und Pfeffer aus der Mühle
- Zucker
- 125 g Heidelbeeren



Solarthermie für den Balkon.

Hier scheint die Sonne direkt in die Steckdose.

Der Frühling naht und damit auch die Balkon- und Gartensaison. Falls Sie planen, ihren Balkon auszubauen oder zu sanieren, raten wir Ihnen, auch über eine Solarbrüstung nachzudenken. Denn die speichert reichlich Sonnenenergie für den Haushalt.

Nachdem Solarzellen bisher fast ausschließlich auf dem Dach montiert wurden, werden nun immer mehr Oberflächen an Häusern für die Gewinnung von Solarstrom genutzt. Neben südseitigen Außenwänden gehören auch Brüstungen und Balkongeländer zu den bislang weniger bekannten Alternativen. Welche Vorteile hat es, die Brüstungselemente des Balkons für die solare Energiegewinnung zu nutzen?

Zunächst einmal sind die Module am Balkongeländer leichter anzubringen als auf dem Haus. Zudem sind sie von zwei Seiten nutzbar, denn stattet man die Balkonbrüstung von beiden Seiten

mit Solarzellen aus, können diese sowohl das direkte als auch das von der Hausfassade reflektierte Sonnenlicht aufnehmen.

Modern und elegant.

Auch um die Optik muss man sich keine Sorgen machen, denn ein Solarbalkon wirkt modern und elegant, ist in unterschiedlichen Farben und Designs erhältlich und bietet zudem optimalen Sichtschutz. Wer optisch nachbessern will, kann die Oberfläche der Solarzellen nach Wunsch bearbeiten oder bedrucken und so ganz individuell gestalten.

Wie bei den Solarzellen auf dem Hausdach, spielt auch beim Balkongeländer mit Solarglas die Ausrichtung eine Rolle. Die intensivsten Sonnenstrahlen fängt natürlich ein nach Süden gerichteter Balkon ein. Aber auch eine West- oder Ostausrichtung kann leistungsoptimiert werden.

Stecker-Solar-System.

Am einfachsten zu handhaben ist ein Stecker-Solar-System. Hierbei fließt der Strom vom Balkon direkt in die Steckdose und wird ins Stromnetz der Wohnung eingespeist. Der so erzeugte Strom wird dann von den angeschlossenen und eingeschalteten Elektrogeräten im Haus verbraucht.

Mit einer Leistung von 200 bis 600 Watt produzieren Balkon-Solarmodule genügend Strom, um einen Großteil des ständigen Energiebedarfs von Geräten wie Kühlschrank oder Heizungspumpe zu decken.

Da die Balkonsysteme sehr viel einfacher aufgebaut sind als die große Photovoltaikanlage auf dem Dach, sind sie auch preisgünstiger. Dennoch braucht es in etwa zehn Jahre, bis sich der Solarbalkon amortisiert hat und kostenlosen Strom liefert.

Immer wieder Streit um das Home-Office.

Gewerbliche Nutzung – wann darf der Vermieter kündigen?



Ein Thema aus dem Bereich des Immobilienrechts, das die Gerichte in den vergangenen Jahren immer wieder beschäftigt hat, ist das Kündigungsrecht rund um das Home-Office. Kann ein Vermieter seinem Mieter kündigen, wenn er dessen Wohnung für berufliche oder geschäftliche Zwecke nutzen will?

Bei einer Eigenbedarfskündigung muss sich der Vermieter nach § 573 BGB auf ein „berechtigtes Interesse“ berufen. Ein solches ist jedoch nur gegeben, wenn er die Mietwohnung entweder selbst bewohnen möchte

oder eine lediglich untergeordnete geschäftliche Mitnutzung plant, also beispielsweise einen Raum als Arbeitszimmer oder Homeoffice, Wohnzimmerpraxis oder -kanzlei nutzen will.

Will der Vermieter dem Mieter jedoch aus rein geschäftlich motivierten Gründen kündigen, ist dies nur dann möglich, wenn ihm durch die Fortdauer des Mietverhältnisses ein „erheblicher Nachteil“ entsteht (vgl. § 573 BGB, Abs. 2, Satz 3). Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn er selbst für die berufliche Tätigkeit einen Raum anmieten müsste, dessen Miete höher ist als die Einnahmen aus seiner (frei) beruflichen Tätigkeit.

Der Tatbestand mangelnder Rentabilität läge auch dann vor, wenn der Vermieter zwar über weitere Räumlichkeiten verfügt, diese aber nur nach aufwendigen Umbauarbeiten bzw. einer Kernsanierung beruflich nutzen

könnte. Ein weiterer berechtigter Kündigungsgrund wäre, wenn „der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“.

Kündigt der Vermieter jedoch beispielsweise, weil er oder sein Ehepartner die Mietwohnung braucht, um einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten, ist dies keine ausreichende Begründung (siehe BGH-Urteil vom 29.03.2017, VIII ZR 45/16).

Quellen: iwwo.de > Mietrecht kompakt, immowelt.de, haufe.de, gesetz-im-internet.de