



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Ihr Team für Immobilien

Gemeinsam als erfahrenes Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, 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

www.remax-waldshut.de
T +49 (0) 7741 5556

Wohlige Wärme fürs Gemüt.

Kaminöfen spenden Ruhe und Geborgenheit.



Kaminöfen sind ein anheimelnder, wärmespendende Blickfang im Wohnzimmer. Alexis Gula, Schornsteinfegermeister und Gebäudeenergieberater, ist beim Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks zuständig für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Wir haben ihn gefragt, was man bei Anschaffung und Betrieb bedenken sollte.

Herr Gula, auf welchem Stand ist der moderne Kaminofen mittlerweile?

Die neue Generation hat eine vollautomatische Abbrandregelung: Dem Betreiber wird angezeigt, wann der Brennstoff nachgelegt werden soll. Dabei wird automatisch so viel Verbrennungsluft zugeführt, wie für einen immissionsarmen Betrieb nötig ist. Besonders immissionsarme Öfen erkennt man zum Beispiel am Zeichen Blauer Engel.

Wo kommt die Verbrennungsluft für den Ofen her? Es gibt unterschiedliche Modelle, darunter auch raumluftunab-

hängige, quasi autarke Feuerstätten, bei denen die Verbrennungsluft durch den Fußboden angesaugt wird. Beim Luft-Abgas-System (LAS) wird das Rauchgas durch den Schornstein abgeführt, während durch eine Art Ringspalt des Schornsteins Luft von oben nach unten angesaugt wird.

Ist es denn problematisch, wenn Luft aus dem Raum verbraucht wird?

Besonders bei Passiv- und Energieeffizienzhäusern ist das eine Frage der Sicherheit. Alle Geräte, die Luft aus dem Wohnraum saugen, wie dezentrale Lüftungsanlagen, Dunstabzugshauben oder die Toilettenentlüftung, sind leider oft unterschätzte Gefahrenquellen. Durch sie entsteht Unterdruck, sodass aus der Feuerstelle Rauchgas bzw. Kohlenmonoxid austreten kann. Aufgrund dessen gab es leider schon Todesfälle, darum ist die Abnahme der Feuerstelle so wichtig.

Wie kann man hier gegensteuern? Über einen Druckwächter und/oder einen Kontaktschalter, der sicherstellt, dass z. B. die Lüftungsanlage bzw. die Dunstabzugshaube nur dann läuft, wenn ein Fenster geöffnet ist. Wird dies nicht schriftlich fixiert, entsteht ein Haftungsrisiko für den Schornsteinfeger bzw. den Ofenbauer. Darum bezieht die Feuerstättenschau, die etwa alle dreieinhalb Jahre stattfindet, immer den gesamten Wohnraum mit ein.

Kann man in ein Bestandshaus auch nachträglich einen Kaminofen einbauen? Ja, ist ein von Querschnitt, Bauweise und wirksamer Höhe passender freier Schornstein vorhanden, kann man einen Kachelofen, einen Heizkamin oder einen Kaminofen betreiben. Voraussetzung ist die Einhaltung der Feinstaub- und CO-Werte der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV). Also bitte keinen gebrauchten Ofen kaufen.

Man kann Kaminöfen auch an Außen-schornsteine aus Edelstahl anschlie-

ßen. Ist das zu empfehlen? Nach Paragraph 19 1. BImSchV müssen die Abgase von festen Brennstoffen firstnah abgeleitet werden, und dies geht natürlich am besten über einen bereits vorhandenen Schornstein. Dort darf dann allerdings keine Gas-, Öl- oder Pellet-Zentralheizung angeschlossen sein. Im Bedarfsfall ist der Edelstahlschornstein eine gute Alternative.

Gibt es für einen Kaminofen Förderungen? Nur bedingt, hier ist die Nutzungsweise entscheidend. Hauptbedingung für eine Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über das BAFA ist, dass es sich um einen automatisch mit Pellets betriebenen, waserführenden Kaminofen handelt, der einen erheblichen Teil seiner Wärme an die Zentralheizung abgibt. Für den klassischen Kaminofen gibt es keine Förderung.

Welche Brennstoffe sind Ihrer Meinung nach zu empfehlen? Klassische Holzsplitte verbreiten Wohlfühlatmosphäre. Ein Holzkamin ist allerdings mit einem gewissen Arbeitsaufwand

verbunden. Das Holz muss zwei Jahre lang getrocknet werden, die Stücklänge der Splitte muss zum Ofen passen. Eine sehr komfortable Alternative sind pelletbetriebene Kaminöfen: Die Pellets werden im Ofen gelagert und man kann automatisch die Temperatur regeln. Das Feuer brennt allerdings ein bisschen unruhiger, da die Öfen mit Gebläse betrieben werden.

Das A und O bei der Anschaffung ist jedenfalls, sich im Vorfeld zu informieren? Unbedingt! Um sinnlose Ausgaben und Ärger zu vermeiden, empfehlen wir dringend, den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bereits in der Planungsphase zu involvieren. Er weiß, welche baurechtlichen Regelungen eingehalten werden müssen, und kennt die Schornsteine im Haus bzw. die Abgasanlagen. Auch ein neutraler Energie- oder Energieeffizienzberater hilft bei der Auswahl.

Weitere Infos unter schornsteinfeger.de. Mehr zur Förderung unter bafa.de oder effizienzhaus-online.de

Heiße Oma.

Einfach nur lecker.



Und so geht's:

Die Milch mit der Zimtstange (oder dem gemahlene Zimt) in einen Topf geben und bei mittlerer Hitze erwärmen. Die Milch darf nicht kochen. Die

Sahne schlagen. Den Rum und den Eierlikör mit der geschlagenen Sahne mischen und ein paar Minuten ziehen lassen.

Die Zimtmilch wird nun mit der Sahnemischung vermischt. Füllen Sie anschließend alles in hitzebeständige Gläser und krönen Sie das Getränk mit einer Sahnehaube, die Sie mit Kakao-pulver oder Schokoraseln bestreuen.

Zum Garnieren eignen sich auch Zimt- oder Vanillestangen oder auch Zitrusfrüchte wie Orange und Zitrone als Scheibe oder Spirale.



Zutaten

Zutaten für vier Drinks:

- 500 ml Milch
- 125 ml Schlagsahne
- 10 cl Eierlikör
- 8 cl Rum
- 1 Prise Muskat
- 1 Zimtstange, alternativ gemahlener Zimt (1/2 TL)

Zum Garnieren:
geschlagene Sahne
und Kakaopulver
oder Schokorasel



Die „grüne Leber“.

Grünpflanzen verbessern die Raumluft.

Trockene Heizungsluft und weniger Belüftung: Im Herbst und Winter sind wir anfällig für Erkältungen und zudem Schadstoffen in Teppichen, Möbeln und Baustoffen stärker ausgesetzt. Wir stellen Ihnen

einige Pflanzen vor, die nicht nur dekorativ sind, sondern zudem wie ein natürlicher Luftfilter wirken – ob im Büro oder zuhause.

Bei trockenen Schleimhäuten haben Viren leichtes Spiel. Doch neben Luftbefeuchtern können auch Zimmerpflanzen ihren Beitrag zu höherer Luftfeuchtigkeit im Raum leisten, sie geben nämlich bis zu 90 Prozent des

Gießwassers wieder an die Umgebung ab. Zu den Feuchtigkeitsspendern zählen vor allem großblättrige Sorten wie Ficus, Nestfarn oder Zimmerlinde und der Bogenhanf, der sich übrigens auch fürs Schlafzimmer eignet, weil er – ebenso wie die echte Aloe, die Bromelie und die Orchidee – über Nacht Kohlendioxid absorbiert und in Sauerstoff umwandelt. Weniger nachaktive Pflanzen leisten den biochemischen Prozess der Photosynthese tagsüber

und erhöhen so den Sauerstoffgehalt der Luft, was sich positiv auf unser Wohlbefinden und die Konzentration am Arbeitsplatz auswirkt.

Grünpflanzen als Schadstoffkiller

Laut einer Studie der Technischen Universität Sydney können Pflanzen wie Efeu und Philodendron die Schadstoffbelastung aus Farben, Pressholz, Kunststoffen und Klebstoffen in geschlossenen Räumen stark redu-

zieren. Neben dem erwähnten Bogenhanf haben sich hier auch Efeu und Drachenbaum, das aparte Einblatt, die Kentia-Palme mit ihren gefiederten Blättern und die Dieffenbachie als „grüne Leber“ sehr bewährt. Mithilfe eines Eiweißstoffes in ihren Blättern wandeln sie Gifte wie Formaldehyd in Eiweißbausteine und Zucker um. Zudem sind die genannten grünen Mitbewohner nicht nur nützlich und dekorativ, sondern auch pflegeleicht.

Immobilienmakler muss vor Risiken warnen.

Klage einer enttäuschten Kaufinteressentin abgewiesen.



Zu der Aufklärungspflicht des Maklers gehört es, seinen Auftraggeber vor Risiken beim Verkauf oder Kauf einer Immobilie zu warnen. Wenn es wie im aktuellen Fall berechtigte Zweifel an der Solvenz einer Kaufinteressentin gibt, muss der Makler seinem Klienten vom Verkauf abraten. Für etwaige finanzielle Einbußen des abgelehnten Käufers haftet er dann nicht.

Bei einem Immobilienverkauf gibt es viele Fallstricke, die ein Makler beachten muss, um nicht in die Haftungsfalle zu tappen. So hat er auch die Pflicht, seine Auftraggeber vor etwaigen Risiken beim Immobilientransfer zu warnen. Im vorliegenden Fall zweifelte der Immobilienmakler an der Zahlungsfähigkeit der Käuferin, weil kurz vor dem geplanten Notartermin noch keine Finanzierungsbestätigung vorlag und die Finanzierung der Kaufnebenkosten von der Bank der Interessentin abgelehnt worden war. Darum riet er dem Eigentümer der Immobilie in Bad Dürkheim vom Verkauf ab.

Die enttäuschte Kaufinteressentin verklagte daraufhin den Makler, der ihrer Meinung nach den Vertragsabschluss zu Unrecht verhindert habe. Sie hatte im Vorfeld mit dem Verkäufer verhandelt und sei sich mit diesem per Handschlag einig gewesen. Der Makler habe ihr daraufhin mitgeteilt, dass sie schon mit den Umzugsvorbereitungen beginnen könne. Was sie auch tat: Sie gab an, dass ihr für das Aus- und Wiedereinräumen der bislang bewohnten Immobilie Kosten in Höhe von 30.000 Euro entstanden seien, die Umzugshelfer hätten hierfür über 2.100 Stunden benötigt. Nun verlangte sie Schadensersatz für diese Aufwendungen, die ihr im Vertrauen auf den nahen Abschluss des Kaufvertrages entstanden seien.

Das Landgericht Frankenthal wies die Klage ab (Urteil v. 7.5.2021, Az. 1 O 40/20). Der Makler habe vollkommen richtig gehandelt, urteilten die Richter. Über die Solvenz eines möglichen Vertragspartners aufzuklären, gehöre zu

den Pflichten des Maklers. Der Immobilienvermittler muss auch ungefragt sämtliche Informationen, die für den Vertragsabschluss des Kunden (in diesem Fall des Hausverkäufers) von Bedeutung sind, an diesen weiterleiten (vgl. BGH, Urteil v. 22.9.2005, Az. III ZR 295/04).

Dass der Interessentin Schaden entstanden ist, habe sie ihrem eigenen Fehlverhalten zuzuschreiben, sie habe zu früh mit den Umzugsvorbereitungen begonnen. Schließlich könne der Immobilienkauf vor Unterzeichnung des Kaufvertrages noch aus vielen Gründen scheitern. Die aufgrund ihres voreiligen Handelns entstandenen Kosten habe sie selbst zu tragen. Davon abgesehen stellten die Richter die Kosten in Frage: Ein Aufwand von über 2.100 Arbeitsstunden für die Umzugshelfer sei nicht nachvollziehbar.

Quellen:

„Immobilienwirtschaft“, Ausgabe 7–8/2021, haufe.de, kostenlose-urteile.de, immowelt.de