

# Stuttgarter Immobilien-Berater



Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER – VERKÄUFER – MIETER – VERMIETER

- ▶ Preisgefüge weiterhin hoch
- ▶ Wichtige Urteile

- ▶ Finanzierungen weniger gefragt
- ▶ Immobilien Preise sinken



**3**  
starke Titel  
in EINEM  
Magazin

**Eigenheim mit Garten  
Ein Wunsch wird zum Traum**



# Stuttgarter Berater-Magazine



Offizielle Berater für Stuttgart und die Region

WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER – KÄUFER – MIETER – RENOVIERER – VERMIETER

- |                                 |                              |                                |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Handliches Format               | Aktuelle Mehrwert-Redaktion  | Hohe Leser-Blatt-Bindung       |
| Mehrfarbig auf allen Seiten     | Aktive Verkaufsunterstützung | Zu Hause in den besten Häusern |
| Ansprechende moderne Gestaltung | Günstige Anzeigenpreise      | Regelmäßige Erscheinung        |

## Erfolgreich werben, wo kompetent beraten wird!

**Stuttgarter Renovierungs-Berater**  
Offizieller Renovierungs-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER – KÄUFER – MIETER  
► Hauswert erhalten – Renovierungsstau  
► Schutz vor Einbruch – Sicherheit erhöhen  
► Bad Tipps: N...  
► Bad Planung...

**Stuttgarter Einrichtungs-Berater**  
Offizieller Einrichtungs-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE SICH ZUHAUSE  
► Geschmack und Stil  
► Nicht immer passend  
► Ein...  
► Teu...

**Stuttgarter Küchen-Berater**  
Offizieller Küchen-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE GERNE ZUHAUSE KOCHEN UND ESSEN  
► Küche und Mietwohnung  
► Mietvertrag beachten  
► Herdgeflüster  
► Küchen Tipps  
► Impressum  
► Brudler

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER – VERKÄUFER – MIETER – VERMIETER  
► Neu Immobillientausch  
► Schwäbische Idee  
► Wer wird Eigentümer  
► Erbe gesucht  
► Energiespartipps  
► Geld sparen  
► Immobilien-Rente  
► als Alternative  
► Kreuzwortsässel  
► Geld Gewinnen  
► Brudler Fingerzeig

**Wunschimmobilie mit Garten**

**Neustes Herdgeflüster**

**4 starke Titel in EINEM Magazin**

In über 25.000 Haushalten bekannt und gerne gelesen.





Dachboden vor  
Ausbau

## Preisgefüge weiter auf hohem Niveau

MATERIAL- UND LOHNKOSTEN VERTEUERN NEU- UND AUSBAU ERHEBLICH

**Wer baut, ausbaut, umbaut, renoviert, modernisiert, hat hoffentlich noch zu Zeiten des Niedrigzinsniveaus seine Finanzierung zu günstigen Konditionen abgeschlossen. Noch nicht durchfinanzierte Projekte könnten auf der Kippe stehen, überhaupt ausgeführt zu werden. Steigende Material- und Lohnkosten in zweistelliger Höhe sowie Zinsen, die sich bei jeder Leitzinserhöhung der EZB für Finanzierungen von Baudarlehen weiter erhöhen, schlagen auf die Gesamtkosten durch. Die Kosten Mehrbelastung in der Summe rückt die wirtschaftliche Rentabilität immer mehr in den Hintergrund und die Frage „wenn nicht jetzt - wann dann“ wird aktueller denn je. Günstiger als jetzt wird der Aus- und Umbau die Modernisierung nicht, da das hohe Preisniveau bei Material- und Arbeitslöhnen nicht geringer wird. Die Preise, die für Waren- und Dienstleistungen, die sich aktuell auf diesem hohen Niveau befinden, werden auf diesem bleiben und über Jahre kontinuierlich weiter ansteigen.**

### Wie Vorhaben noch umsetzen? Hier ist noch viel Einsparpotenzial vorhanden

Wer trotzdem aus welchen Gründen auch immer sein geplantes Projekt umsetzen muss, um noch höhere Kosten in der Zukunft zu vermeiden, ist gut beraten, sein Vorhaben neu zu überdenken und den geänderten finanziellen Möglichkeiten anpassen. Eigentümer, die über ausreichend finanzielle Rücklagen verfügen, können sich beruhigt zurücklehnen und ihr finanzielles Polster so weit noch nicht geschehen auf einem Tagesgeldkonto bei einem Zinssatz von mindestens 3,70 Prozent parken. Die hohen Tagesgeldzinsen bekommen aber in der Regel nur Neukunden bei der Bank, weshalb ein Wechsel beim Tagesgeldkonto für höhere Zinsen als bei der eigenen Hausbank immer lohnt. Für die Mehrzinsen lässt sich dann noch mancher zusätzliche Wunsch erfüllen oder auf einen höheren Standard bei der Ausstattung umsteigen.

Eigentümer von Immobilien, die bauliche Veränderungen vornehmen, die Ausstattung des Objekts für eine Wertsteigerung wegen eines vorangegangenen Investitionsstaus anpassen, kommen an einer Überprüfung ihrer neuen Kostensituation nicht vorbei. Mehrkosten allein beim Material von zwanzig und mehr Prozent stellen den bevorzugten Standard auf den Prüfstand. Bei

Fenstern, Türen, Heizkörpern steht fest, die gewählte höherwertige Ausführung bleibt unangetastet, da sich diese Einbauten nicht einfach nach drei oder fünf Jahren wieder ohne größeren Aufwand austauschen lassen. Anders sieht es bei der Innenausstattung der Räume aus, Parkett kann, muss nicht überall vorhanden sein. Laminat mehr als eine Alternative, das sich mit handwerklichem Geschick auch gut selbst verlegen lässt. Im Eingangsbereich Flur sowie bei Küche, Bad und WC senken großformatige Fliesen, die schnell und leicht verlegt werden können, die Kosten und sind außerdem pflegeleicht. Bei Fliesen können moderne Designs den Bodenbelag deutlich aufwerten. Auch nachgebildete Holzdekore sind bereits bei Fliesen möglich. Hier zeigt sich nicht alles, was wie Parkett aussieht, ist auch Parkett. Im Sanitärbereich sind spürbare Kosteneinsparungen möglich, wenn die geplante Designer Badewanne gegen eine Duschtrasse ausgetauscht wird. Bei Waschbecken ist der optische Unterschied zwischen Original und Baumarkt Eigenmarke selten erkennbar. Eigenmarken statt hochpreisige Original Modelle bei Armaturen, hier lohnt sich ein Herstellerwechsel, um eine deutliche Kostenreduzierung vorzunehmen. Die „Generika“ Armaturen wie wir sie scherzhaft nennen, sind nur von Fachleuten zu erkennen oder wenn sie der Herstellername verrät.

Tipp der Redaktion: Wer häufig Bekannte, Freunde zu Besuch bekommt, stattet nur das Gäste-WC mit Original Markenprodukten aus und begnügt sich vorübergehend im eigenen Bad und WC Bereich mit einem vergleichbar niedrigeren Standard, der sich rein optisch und technisch vom Original nur durch den Herstellernamen unterscheidet. Bei Küchen stellt sich die Frage, muss eine neue Küche her oder kann die vorhandene Küche dem neuen Zeitgeist den veränderten Ansprüchen angepasst werden? Wenig bekannt ist, dass vorhandene Küchen modernisiert werden können, da die eigentliche Beanspruchung bei einer Küche alle sichtbaren Teile der Küche betrifft, muss nicht gebohrt und gesägt werden. Die Arbeitsplatte, Spüle sowie alle Fronten (Türen) können problemlos mit aktuellen Designs und neuen Griffen ausgetauscht werden. Erforderliche Ausschnitte für Spüle und Kochfeld können schon bei der Bestellung der Arbeitsplatte berücksichtigt werden. Beim Ausschnitt muss der umlaufende Rand abgezogen werden, sonst ist der Ausschnitt zu groß. Die Geräte, die in der Zwischenzeit ebenfalls in die Jahre gekommen sind, empfiehlt es sich gegen eine nachfolgende Generation mit moderner Technik und mehr Möglichkeiten beim Kochen und Kühlen auszutauschen. Ein erfahrener Küchenmonteur wertet die Küche in weniger als einem halben Tag je nach Größe der Küche auf. Anschließend ist das wahre Alter der Küche nicht mehr erkennbar.

Alle Vorschläge haben ein hohes Einsparpotenzial und drücken so die Gesamtkosten, damit eine Erhöhung der Fremdfinanzierung trotz der gestiegenen Zinsen nicht erforderlich ist und das angedachte Projekt ohne Mehrbelastung auch umgesetzt werden kann. Der neue, etwas bescheidenere Standard kann nach Jahren wieder ohne großen Aufwand erhöht werden.

Erik Kaminski



## Stuttgarter Immobilien-Berater



- 03 Preisgefüge auf hohem Niveau
- 04 Inhaltsverzeichnis & Editorial
- 05 Anschlussfinanzierung sichern
- 06 Urteile, die Sie kennen sollten
- 07 Urteile
- 08 Bruddler, Glosse
- 09 Finanzierungen weniger nachgefragt
- 10 Preise sinken weiter

## Stuttgarter Renovierungs-Berater



- 02 Wir haben was gegen Schimmel
- 03 Vom Bad zur Wellnessoase
- 04 Planungen für Bad beginnen
- 05 Wir machen Ihnen den Hof
- 06 Kreuz & Quer

## Stuttgarter Küchen-Berater



- 02 Neues Raumkonzept
- 04 Gehört Küche zur Mietwohnung
- 05 Keine Kompromisse
- 06 Küche gewinnt mehr Vollkommenheit
- 08 Küche rückt in Mittelpunkt
- 09 Küchen Tipps
- 10 Vorsicht bei Küchen aus Katalog

## EDITORIAL

# Verwirrende Zeiten brauchen klare Ansagen

Für die Überschrift habe ich mir bewusst eine doppeldeutige Aussage ausgesucht, sie beschreibt die aktuelle Zeit und gleichzeitig den Auftrag an uns alle, die was zu sagen, zu entscheiden haben, eine klare Ansage zu machen. Eine klare Ansage ist für alle wichtig, die ihren eigenen Weg noch nicht gefunden haben, ihr Ziel drohen aus den Augen zu verlieren, planlos und ohne jegliche Orientierung umherirren.

Mit unseren regelmäßig erscheinenden Berater Magazinen zu Themen rund um die Immobilie, wollen wir Ihnen unseren Leserinnen und Lesern verschiedene Wege aufzeigen, um Ihnen die richtige Entscheidung bei den jeweiligen Themen zu erleichtern, damit Sie anschließend eine klare Ansage machen können.

Lassen Sie sich nicht von der übertriebenen Hektik des Tages der Mitmenschen anstecken, übereilte Entscheidungen zu treffen, die außer Ihnen sowieso niemand anders treffen kann. Nehmen Sie sich die Zeit, möglichst viele Informationen zu Themen rund um die Immobilie für Ihre Entscheidung mit einzubeziehen, um anschließend eine Entscheidung mit der Sie leben können treffen zu können.

Gerne helfen wir Ihnen mit unseren beratenden Themen, die Sie auch auf unserer Internetseite [www.stib-cm.de](http://www.stib-cm.de) finden auf der Sie auch frühere STIB-Ausgaben nachlesen können.

Ich wünsche Ihnen eine gute Zeit in dieser mitunter recht verwirrenden Zeit und den Mut, immer die richtige Entscheidung zu treffen und klare Ansage zu machen, unabhängig ob diese auch anderen Menschen gefällt oder nicht.

Moritz Clausner  
Redaktionsleiter



## NEU!

„Stuttgarts erster objektiver, neutraler, unabhängiger Immobilien-Berater für Eigentümer, Käufer, Mieter, Vermieter und für Sie!“



# Anschlussfinanzierung jetzt sichern

## IMMO-FINANZIERUNGEN TEURER DURCH STEIGENDEN EZB-LEITZINS

Die Zinsen für Finanzierung von Immobilien steigen mit jeder weiteren Erhöhung des EZB-Leitzinses, wenn auch Finanzierer ihren Kunden kommunizieren, dass sich die aktuelle Höhe der Zinsen für Baudarlehen in einer Delle befinden. Eine kleine Verschnaufpause bis zur nächsten Erhöhung des EZB-Leitzinses, die noch dieses Jahr ungeachtet der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa kommen wird. Wir haben bereits vor Monaten prognostiziert, dass der Leitzins am Ende dieses Jahres bei 5,0 Prozent liegen wird. Mit der zehnten Leitzinserhöhung in Folge haben wir schon einen Leitzins für Europa von 4,5 Prozent erreicht. Die Präsidentin der EZB, Christine Lagarde, ist besessen und getrieben von der Idee, die Inflationsrate in die Nähe von zwei Prozent im Euroraum zu drücken. Einfluss auf die Inflation kann die EZB nur durch Erhöhungen des Leitzinses nehmen.

Wer in absehbarer Zeit eine Anschlussfinanzierung für seine gekaufte Immobilie benötigt, sollte möglichst sofort aktiv werden und Angebote bei den verschiedensten Finanzierern einholen, um noch einen Zinssatz von unter fünf Prozent zu erhalten. Die von Banken, Sparkassen, Finanzierern publizierten Zinssätze sind meistens nur sogenannte Zinssätze, um potenzielle Kunden anzulocken. Bei einem Zinssatz von 4,0 Prozent bedarf es mehr als nur eine gute Bonität und ausreichende Sicherheiten, die schnell verflüssigt werden können. Langzeitkunden, die in der Vergangenheit pünktlich ihren finanziellen Verpflichtungen immer nachgekommen sind, bekommen trotzdem selten einen Zinssatz von 4,0 Prozent, den die Geldinstitute bei der EZB für geparktes Geld bekommen. Ausländische Banken mit Niederlassungen in Deutschland, Stuttgart, Frankfurt, München vergeben oftmals zu einem deutlich günstigeren Zinssatz die angefragten Darlehen, da ihre Inflation und Leitzins im eigenen Land deutlich niedriger ist als im Euroraum. Die Schweizer Nationalbank hat den Leitzins für die Schweiz auf 1,75 Prozent hochgesetzt und damit ist er deutlich niedriger als der für Europa mit 4,5 Prozent. Bei Finanzierungen in einer Größenordnung von bis zu 80



Anschlussfinanzierung rechtzeitig sichern und Zinsen sparen.

Prozent der Kaufsumme bei einer Immobilie und bei einer Laufzeit von 15 Jahren und mehr ist die Ersparnis bei der Finanzierung ein halbes Vermögen. Mit der Zins-Ersparnis lassen sich weitere Wünsche wie eine Doppelgarage oder ein neu angelegter Garten mit Terrasse und Wohlfühlcke zeitlich vorziehen. *Hans-Peter Kornelius*

## Sie wollen Ihre Immobilie ohne Makler verkaufen?

Ja, Sie schaffen es. Sogar in einem schwierigen Markt wie heute.

Mit meiner Unterstützung hebt sich Ihr Angebot von der Konkurrenz ab. Sie verkaufen schneller. Ohne Provision!

Nutzen Sie meine Erfahrung aus über 1.000 Verkäufen seit 1990.



Kontakt:  
www.gruenthaler.com  
Michael Grünthaler  
Tel. 0731-9773 8888

SCHNELL. DISKRET. UNKOMPLIZIERT.

## Wir (Familienunternehmen) suchen zum Eigenankauf:

- Mehrfamilienhäuser (aller Baujahre)
- Altbauten
- denkmalgeschützte Gebäude
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Immobilien aller Art

Gerne auch sanierungsbedürftig oder problembehaftet.



Rufen Sie uns an:  
0711 - 93 35 18 8

Leuschnerstraße 40, 70176 Stuttgart  
info@schwaebische-bauwerk.de  
www.schwaebische-bauwerk.de

 Schwäbische  
BauWerk GmbH  
Werte, die Bestand haben.

Bei der Schwäbische BauWerk GmbH handelt es sich nicht um einen Immobilienmakler.





## Urteile, die Sie kennen sollten

### Großmutter muss nach Hausverkauf ausziehen

Nach dem Tod ihres Mannes hat eine Seniorin lebenslanges Wohnrecht mit ihrem Enkel vereinbart - nach dem Verkauf des Hauses muss die Frau laut Oberlandesgericht nun trotzdem ausziehen. Weil das Wohnrecht nicht im Grundbuch festgehalten wurde, könne die Frau dies nicht gegenüber den neuen Eigentümern durchsetzen, teilte das Oberlandesgericht am Donnerstag mit. Ihr stehe aber Schadenersatz von ihrem Enkel zu. (Az. 8 U 174/22)

Die Klägerin erbt das Haus gemeinsam mit ihren beiden Töchtern. Sie einigten sich, das Erbe an den Enkel zu verkaufen - unter der Prämisse, dass die damals Mitte 70-jährige Frau weiter in dem Haus wohnen dürfe. Diese Vereinbarung bei einem Kaffeetrinken wurde allerdings nie schriftlich im Grundbuch eingetragen.

Eineinhalb Jahre später setzte der Enkel seine Großmutter vor die Tür und verkaufte das Haus zu mehr als den doppelten Preis an ein junges Paar. Die Seniorin verklagte ihren Enkel vor dem Landesgericht und bekam Recht. Auch seine Berufung vor dem Oberlandesgericht hatte keinen Erfolg. Die Großmutter müsse zwar ausziehen, habe aber Anspruch auf Schadenersatz.

### Neues aus der Rechtsprechung zu Immobilien

Ob sich ein zu verkaufendes Grundstück auch auf ein Nachbargrund erstreckt, ist keine Frage der Beschaffenheit, sondern betrifft den Kaufgegenstand selbst. Der Käufer kann daher keine Mängelansprüche auf eine Abweichung stützen. Die Käufer hatten ein Grundstück erworben. Bei Vertragsschluss gingen sie davon aus, dass das 19 Quadratmeter große angrenzende Flurstück dazugehöre, welches tatsächlich dem Nachbarn gehörte. Nachdem sie den Irrtum erkannten, klagten die Käufer auf Rückabwicklung des Kaufvertrags - ohne Erfolg. Das verkaufte Grundstück sei schon nicht mangelhaft, entschied das Gericht in der Revision. Auch könne nicht unterstellt werden, dass beide Parteien das angrenzende Flurstück mitverkaufen wollten. Es stand nicht im Eigentum des Verkäufers. Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. Juni 2023, Az. V ZR 89/22.

### Folgen einer unwirksamen Indexmiete

Richtet sich die Miethöhe in einem Wohnraummietvertrag nach einer unwirksamen Indexklausel, kann der Vermieter die Miete grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Dies gilt nur bis zu der Miethöhe, die nach der Indexvereinbarung zulässig gewesen wäre. Geklagt hatte ein Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung, nachdem sich die im Mietvertrag enthaltene

Indexvereinbarung als unwirksam herausstellte. Zur Begründung berief er sich auf den geltenden Mietspiegel, gab jedoch nicht an, bis zu welcher Höhe er die Miete nach der unwirksamen Indexklausel hätte erhöhen können. Der Mieter könne die Erhöhung so nicht nachvollziehen, entschied das Gericht und befand die Mieterhöhung für unwirksam. Amtsgericht Hannover, Urteil vom 21. Februar 2023, Az. 443 C 4261/22.

### Müssen Baurechtsverstöße behördlich verfolgt werden?

Eine Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht verpflichtet, sämtliche vergleichbare bauliche Zustände von sich aus auf die Baurechtswidrigkeit zu überprüfen und dagegen vorzugehen. Sie darf jedoch nicht willkürlich gegen einzelne Anlagen vorgehen und gegen vergleichbare nicht einschreiten. Ein Eigentümer klagte gegen eine Bauordnungsverfügung, die ihn zu Gestaltungsmaßnahmen an seinem Haus verpflichtete. Die Behörde begründete diese damit, dass das Haus von der Erhaltungssatzung abweiche. Der Kläger wandte ein, dass die Behörde bei Verstößen der Nachbarhäuser untätig geblieben war - mit Erfolg. Das Gericht befand die Verfügung aufgrund der Ungleichbehandlung für rechtswidrig. Verwaltungsgericht Düsseldorf, Urteil vom 13. Juli 2023, Az. 28 K 3724/22.

### Müssen PV-Anlagen Grenzabstände einhalten?

Eine aufgeständerte Photovoltaikanlage kann grundsätzlich gebäudeähnliche Wirkung entfalten. Ist dies der Fall, muss sie die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einhalten, sofern sie nicht aufgrund ihrer Höhe privilegiert ist. Eine Bauaufsichtsbehörde hatte gegen einen Grundstückseigentümer die Beseitigung einer PV-Anlage angeordnet, die dieser auf dem Dach seiner Garage angebracht hatte. Hiergegen klagte er und berief sich darauf, dass die Grenzabstände nicht auf die Anlage anzuwenden seien - zu Unrecht. Die Anlage entfalte gebäudeähnliche Wirkung und löse die Abstandspflichten aus, so das Gericht. Da die Höhe über drei Metern liege, sei die Anlage nicht abstandsrechtlich privilegiert. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 18. Juli 2023. Az. 1 LA 118/22.

### Sex kann Grund sein, die Wohnung zu verlieren

Sex: Während des Geschlechtsverkehrs kann es bei dem einen oder anderen Paar laut werden.

**Sie haben ein Recht auf Ruhe. Zwar muss es nicht immer leise sein, dennoch müssen sich Ihre Nachbarn an die Ruhezeiten halten. Ansonsten droht ihnen die Kündigung.**

#### ANZEIGE

|   |   |
|---|---|
| <b>WEILER</b>   |   |
| Rechtsanwalt  |   |
| <p>Schwerpunkt<br/>Miet- &amp; Wohnungseigentumsrecht</p> <p>Rechtsanwalt<br/>Stefan Weiler</p> | <p>Rotebühlstrasse 155<br/>70197 Stuttgart<br/>Tel. 0711/633 650-13<br/>Fax 0711/633 650-14<br/>Mobil 0162/4993542<br/>mail@weiler-recht.de<br/>www.weiler-recht.de</p> |



### Das Wichtigste im Überblick

Mehrfamilienhäusern sind häufig relativ hellhörig. So ist es nicht selten, dass man das Getrampel, die herumtobenden Kinder oder die Streitigkeiten der Nachbarn über, unter oder neben einem mitbekommt. Ist dieser Lärm permanent oder regelmäßig und werden dadurch andere Hausbewohner belastet, kann den lauten Nachbarn die Kündigung der Wohnung drohen.

#### Sex

Nicht nur das Stöhnen der Nachbarn, auch das Quietschen ihres Bettes oder anderer Utensilien während des Geschlechtsverkehrs können für Hausbewohner unerträglich werden. Und zwar so sehr, dass den lauten Nachbarn eine Kündigung der Wohnung droht. So entschied das Amtsgericht München (417 C 17705/13).

In dem Fall hatte ein Mieter mehrfach während der Ruhezeiten über mehrere Stunden hinweg Sex. Dabei fühlten sich seine Nachbarn allerdings nicht durch das Stöhnen, sondern durch das Quietschen des Schaukelgestells, welches er in seinen Geschlechtsverkehr integrierte, gestört. Der Mieter wurde mehrfach abgemahnt, stellte seine Sexpraktik jedoch nicht ein.

Aber auch andere Sexgeräusche können zu einer Kündigung der Wohnung führen. Das Amtsgericht Warendorf entschied (5 C 414/97), dass ein Mieter seine Nachbarn durch seine Ausrufe nach dem Sex zu sehr belästige und eine Wohnungskündigung daher gerechtfertigt sei: Nach dem Sex rief der Beklagte laut „Yippie“ sowohl tagsüber als auch nachts. Die Lärmbelästigung wurde durch die ebenfalls regelmäßigen Streitereien des Mieters zusätzlich gesteigert. Ähnlich entschied auch das Amtsgericht Rendsburg in einem anderen Fall (18 (11) C 766-94).

### Bußgeld statt Kündigung möglich

Nicht immer muss die Ruhestörung auch eine fristlose Kündigung der Wohnung bedeuten. In einigen Fällen kann lediglich eine Geldstrafe drohen. Haben beispielsweise die Nachbarn während der Ruhezeiten zu laut Sex und ist die Lärmbelästigung unzumutbar, so kann eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 117 des Ordnungswidrigkeitengesetzes (**OwiG**) vorliegen.

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden, wenn die Handlung nicht nach anderen Vorschriften geahndet werden kann.“  
Quelle: dejure.de

#### Kinderlärm

Auch anderes Gebrüll oder Geschrei kann die Wohnung kosten: Das Landgericht Berlin entschied (**Az.: 65 S 104/21**), dass eine fristlose Kündigung bei zu viel Lärm gerechtfertigt ist. In dem Fall wurden Mieter mehrfach vom Vermieter wegen Ruhestörung abgemahnt. Dabei handelte es sich neben Kinderlärm auch um Geschrei, Gebrüll und knallende Türen – vor allem zu den Ruhezeiten. Daraufhin erfolgte die fristlose Kündigung.

Wenn sich die beklagten Mieter gegen die Kündigung wehren, droht ihnen eine Räumungsklage. Wichtig ist, dass die Ruhestörung mehrfach von verschiedenen Zeugen belegt und von keiner Aussage widerlegt ist.

Stuttgarter  
Berater-Magazine  
**ONLINE**

[www.stib-cm.de](http://www.stib-cm.de)

**IMMER. GUT.  
BERATEN.**

**DIGITAL & PRINT –  
WIR HABEN BEIDES  
[www.stib-cm.de](http://www.stib-cm.de)**





# Bruddler

ALSO, WENN SIE MICH FRAGEN, WAS MIR WIEDER AUFGEFALLEN IST...  
NEIN, FRAGEN SIE MICH BESSER NICHT...

## Mohrenkopf

Wenn wir alle Worte der deutschen Sprache, die in der Vergangenheit verwendet wurden, in der jetzigen Gegenwart zum Unwort, zum unerwünschten Wort erklären, wird eines Tages niemand mehr wissen, was ursprünglich einmal für eine Bedeutung hinter dem Wort stand. Ich selbst erinnere mich noch heute gerne an ein „Café“ Mohrenköpfe als Jugendlischer, in dem es ein rundes Gebäck aus hellem Kuchenteig gegeben hat, bei dem die Kuchenteilchen mit dunkler, wohlschmeckender Schokolade dick bestrichen und zwischen beiden Hälften leckere gehaltvolle Sahne war. Dazu gab es eine Tasse heißen Kakao und niemand hatte bei diesem kulinarischen Genuss für Jugendliche Schleckermäuler rassistische Gedanken, sondern nur den einen Gedanken, wann kann ich mir das nächste „Mohrenköpfe“ von meinem Taschengeld leisten. Schade, dass es das „Mohrenköpfe“ nicht mehr gibt.

## Worte im Keim ersticken

Wer heute Worte der Vergangenheit für unpassend hält, sie gar verbieten möchte, da sie angeblich beleidigend, rassistisch, rechtsradikal nicht mehr dem Zeitgeist entsprechend sind, sollte sich lieber mit den neuen Worten, die in die deutsche Sprache immer mehr eingedeutscht werden, deutsch zu einer Fremdsprache für Deutsche machen, beschäftigen und diese bereits im Keim ersticken, bevor sie im allgemeinen Sprachgebrauch ihre Verwendung finden. Nicht wenige neue Worte sind eine Beleidigung für die deutsche Sprache.

## Unüberlegtes Schülerverhalten

Der Verdacht liegt nahe, dass die Parteien, die sich in der Opposition des bayrischen Landtags befinden, kurz vor der Landtagswahl am 8. Oktober 2023 ihre Felle davonschwimmen sehen, da sie nach den aktuellen Umfragen auch in der neuen bayrischen Staatsregierung keine mitregierende Rolle spielen. Da kann man schon auf abwegige Gedanken, um einem Spitzenkandidaten einer Regierungspartei etwas öffentlich vorzuhalten, was mehr als 35 Jahre zurückliegt. Unüberlegtes Schülerverhalten, sagen die einen, wie kann man auch ein antisemitisch formuliertes Flugblatt des Bruders in der Schultasche herumtragen, sagen die anderen. Wie auch immer, ein unüberlegtes Schülerverhalten des amtierenden Wirtschaftsministers und stellvertretenden Ministerpräsidenten öffentlich zu machen, um seine politische Position zu schwächen und die eigene zu stärken, ist auch kein Kavaliersdelikt. Wenn wir bei allen politisch Tätigen in Deutschland nach ihrem ehemaligen Schülerverhalten nachforschen würden, hätten wir weder Abgeordnete noch Minister in Deutschland, in der Bundesregierung und in den Regierungen der Länder.

## Wer schafft eigentlich noch

In Deutschland leben rund 80 Millionen Menschen. Davon sind 20,5 Millionen Rentner bleiben demzufolge noch 59,5 Millionen, um das ganze Geschäft zu schaffen. Zieht man aber davon 22 Millionen Kinder, Schüler, Studenten ab, bleiben noch 37,5 Millionen um das ganze Geschäft zu schaffen. 4 Millionen Arbeitslose, 16 Millionen Beamte, die sowieso kaum etwas schaffen, und 14 Millionen Hausfrauen und Mütter. Bleiben also 3,5 Millionen Menschen übrig, um das ganze Geschäft zu schaffen. 300000 Menschen sind bei der Bundeswehr, 1,7 Millionen sind krank, weitere 1,4 Millionen sind

im Urlaub, 4000 leben auf der Straße, 59998 sind im Gefängnis, bleiben also nur noch zwei übrig Du und ich und was machst du, liest den Bruddler und ich muss alles allein schaffen.



## Notleidende Gastronomie

Die Gastronomie und Hotellerie sie leidet, leidet und leidet, weshalb sie mit der DEHOGA ihrem Interessensverband ein unaufhörliches Klagelied singt, dass ihre Existenz durch politische Entscheidungen bedroht ist. Die DEHOGA sollte lieber einmal dafür Sorge tragen, dass die enorme Zahl von „Dreckställen“ aus der Branche verschwinden, damit Gäste sich wieder auf einen Restaurantbesuch freuen können, ohne ständig im Hinterkopf den Gedanken haben zu müssen, was sie wieder für alte, vergammelte Lebensmittel aus einer verdreckten Küche zu einem total überzogenen Preis serviert bekommen. Die eigenen Fehler und gravierenden Missstände in der Branche und beim Verband zu erkennen und abzustellen, dazu ist die DEHOGA nicht nur in Stuttgart nicht in der Lage, es könnte ja Mitglieder und damit Beiträge kosten. Das Image von Gaststätten, Restaurants ist mehr als nur angekratzt.

## Mit Klammerbeutel gepudert

Frau Ministerin Sie gehören mit dem Klammerbeutel gepudert! Wer als verantwortliche zuständige Ministerin des Kultusministerium Baden-Württemberg derart Sinn- und kopflose, kontraproduktive Werbung für den Beruf der Lehrer/innen wie am Flughafen Stuttgart durch einen großen Banner veröffentlichen lässt, hat offensichtlich einige Jahre der eigenen Schulzeit verpennt und gehört mit sofortiger Wirkung vom Amt der Ministerin ohne weitere finanzielle Vergütung vom Ministerpräsidenten entlassen.

„GELANDET UND GAR KEINEN BOCK AUF ARBEIT MORGEN?“

„MACH WAS DIR SPAß MACHT UND WERDE LEHRER\*IN.“

Sorry, ich vergas unser Landesvater, sieht sich ja immer noch als ehemaligen Oberlehrer und empfiehlt die Reduzierung der Raumtemperatur und das Waschen mit Waschlappen fürs Göschle und fürs Ärschle um Energie und Wasser zu sparen. Minister/innen und Ministerpräsidenten, die nicht wissen, was sie tun und solche, bei denen das persönliche Ablaufdatum bereits um Jahre überschritten ist, sollten sich die Bürger sparen und per Bürgerentscheid entlassen.

*Herzlichst, Ihr und euer Bruddler*

Nach der vom Bundeskanzler eingeläuteten Zeitenwände haben Bruddler Hochkonjunktur, ich habe auf einmal Kollegen ohne Zahl, aus Kopfnickern sind über Nacht Bruddler geworden. Willkommen, rufe ich allen Bruddlern zu, endlich habt ihr es begriffen, bruddeln macht frei von jeglichem gedanklichen und gesundheitlichen Ballast. Es darf wieder hörbar gebruddelt werden, wer nicht bruddelt verändert, nichts.





Bau- und Immobilienfinanzierungen werden weniger gefragt

## Weniger Finanzierungen nachgefragt

NACHFRAGE NACH IMMOBILIENKREDITEN DEUTLICH EINGEBROCHEN

**Die Zahl der Bau- und Kaufwilligen von Immobilien geht selbst im Land der Häuslebauer weiter zurück, wie die Sparkassen in Baden-Württemberg mitteilen. Bedingt durch die aktuelle Inflation, gestiegene Materialpreise und die bisher zehnfache Leitzinserhöhung in Folge ist das Interesse an Immobilienkrediten deutlich eingebrochen.**

Die eigenen vier Wände stehen nicht mehr auf der Prioritätenliste ganz oben bei Verbrauchern, da bauen oder kaufen im Augenblick keine Option mehr selbst für gut Verdienende Paare ist. Aktuell sind die Baupreise von der Angebotseinholung bis zur Ausführung der Arbeiten nicht kalkulierbar, Festpreise von keinen Handwerkern zu erhalten. Der finanzielle Rahmen müsste ständig neu angepasst werden, was das Bauen nahezu unmöglich macht. In dieser Entwicklung ist auch die mehr als rückläufige Anfrage und Gewährung von Immobilienkrediten zu sehen. Im September 2023 ist die Zahl der gewährten Darlehen auf bis zu 700 Millionen Euro allein bei den Sparkassen in Baden-Württemberg zurückgegangen. Der Optimismus bei Bau- und Kaufwilligen war im August noch wesentlich größer. Sparkassen konnten Finanzierungen in einer Größenordnung von 904 Millionen Euro noch freigeben. Seit Januar 2023 sind die Kreditbewilligungen von noch 1,19 Milliarden Euro gegenüber September dieses Jahres um über 300 Millionen im Monatsvergleich zurückgegangen. Der Rückgang an Finanzierungsanfragen ist ein deutliches Zeichen, dass das Interesse an einem Eigenheim, einer Eigentumswohnung in diesen wirtschaftlich und politisch bewegten Zeiten deutlich nachgelassen hat.

Die Bauwirtschaft als einer der wesentlichen Motoren der Gesamtwirtschaft, beklagt eine existenzbedrohende Stornierung von Aufträgen durch private Bauherren. Hinzu kommt, dass allein in diesem Jahr die staatlich geförderten Wohnungen um über 100000 Wohnungen hinter dem Plan liegen und im nächsten Jahr sieht die Wohnungssituation nicht besser aus. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen wird größer aber die Anzahl der verfügbaren Woh-

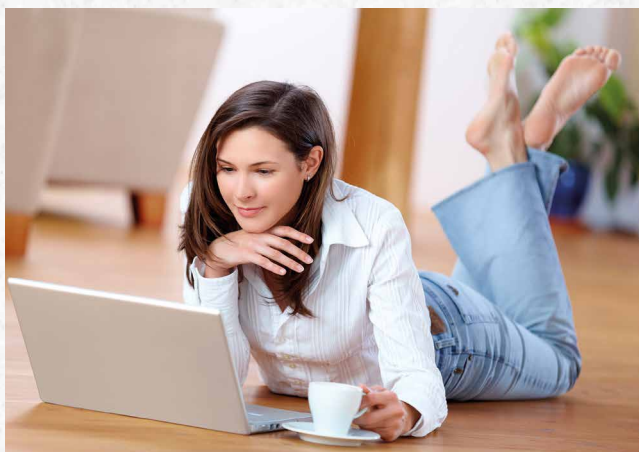
nungen bleibt konstant, was die Mieten weiter in die Höhe treibt. Vermieter sehen darin ihre Chance, durch gestiegene Mieten die Rendite ihrer Immobilie zu erhöhen.

### Ältere durch Banken diskriminiert

**Trotz dieser deutlichen Rückgänge bei Finanzierungen von Immobilien werden ältere Eigentümer von Immobilien, die diese durch eine Renovierung, Modernisierung aufwerten wollen, von Banken als „Bittsteller“ behandelt und diskriminiert. Kreditanträge von Kunden, die bereits 67 Jahre und älter sind, werden in der Regel von den meisten Geldinstituten abgelehnt, da diese Kunden für sie zu alt sind. Ganz anders sieht es natürlich bei den gleichen Instituten aus, wenn es darum geht, an diese Kunden noch eigene Produkte mit einer längeren Laufzeit zu verkaufen.**

Eigentümer von in die Jahre gekommenen Immobilien sollten daher mit der Aufwertung dieser durch eine Renovierung und Modernisierung vor dem Eintritt in den Ruhestand beginnen, da ab diesem Zeitpunkt eine Fremdfinanzierung der anstehenden Arbeiten immer schwieriger wird. Deshalb ist durchaus von Vorteil, wenn bereits über Jahre durch Rücklagen ein finanzielles Polster aufgebaut und auf einem Tagesgeldkonto mit erhöhtem Zinssatz und täglicher Verfügbarkeit geparkt wurde. Je höher das vorhandene Eigenkapital auch bei einer unbelasteten Immobilie, umso einfacher und günstiger ist es auch an eine Fremdfinanzierung im fortgeschrittenen Alter zu kommen.

Ludwig Petermann



Schwäbisches Angebot!  
DIGITAL oder GEDRUCKT,  
ich will beides.

Stuttgarter  
Berater-Magazine  
www.stib-cm.de



Käufer bekommen  
Finanzierungsprobleme



## Preise für Immobilien sinken weiter

FINANZIERUNG HÖHER ALS IMMOBILIENWERT BEREITET KÄUFERN PROBLEME

**Wer in der Niedrigzinsphase eine Immobilie gekauft hat, hat diese zu einem hohen, überhöhten Preis gekauft, nur um noch eine Eigentumswohnung ein Haus zu bekommen. Die Entscheidung, zu einem überhöhten Preis zu kaufen, muss jeder Käufer von Betongold für sich selbst treffen. Wir haben in vielen Beiträgen immer wieder in den Ausgaben des Stuttgarter Immobilien-Berater, gebetsmühlenartig darauf hingewiesen, wer zu einem Preis kauft, der nicht dem eigentlichen Wert der Immobilie entspricht, bezahlt gleich mehrfach zu viel.**

Die Wertsteigerung wird bei einer Immobilie, die zu teuer gekauft wurde, um Jahre zurückgeworfen, wenn sich überhaupt eine Steigerung des Immobilienwertes einmal durch den überhöhten Kaufpreis erzielen lässt. Ein weiteres Problem taucht bei Käufern immer mehr auf, die zu teuer gekauft haben, wenn sie einen Großteil der Kaufsumme finanzieren mussten. Bei fallenden Immobilienpreisen wie jetzt sinken nicht nur die Kaufpreise für die zum Verkauf stehenden Immobilien, sondern auch die Werte der bereits gekauften Immobilien. Nicht wenige Käufer, die einen Großteil der Kaufsumme über Banken, Baufinanzierer, Investoren finanzieren mussten, bekommen jetzt Post von diesen und werden zum Gespräch gebeten. Der Grund, der aktuelle Wert der Immobilie deckt nicht mehr die gewährte Finanzierungshöhe, das Risiko für die Kapitalgeber wird größer. Mit einem Wort, der Finanzierungsbeitrag ist höher als der aktuelle Wert der finanzierten Immobilie, weshalb Sicherheiten nachgeschoben werden müssen. Bei den zusätzlichen Sicherheiten kann es sich um weiteres Eigenkapital handeln, das der Käufer der Immobilie einbringt, um seine noch vorhandene Finanzierungslast zu senken, das Risiko für den Finanzierer zu mindern. Weitere Sicherheiten können sein, wenn die Eltern, Schwiegereltern nahe Verwandte auf ihre eigene Immobilie eine Hypothek aufnehmen und die Bank als Sicherheit ins Grundbuch eingetragen wird. Die Übertragung eines vorgezogenen Erbes der elterlichen Immobilie auf den Sohn, die Tochter mit Nießbrauch, wäre auch eine Möglichkeit, um den Baufinanzierer zufriedenzustellen.

Wer die zusätzlichen Sicherheiten aus den verschiedensten Gründen nicht beibringen kann, hat jetzt ein echtes Problem. Jetzt zeigt sich die Seriosität der Finanzierungspartner, wenn erste Probleme, Schwierigkeiten auftreten und der bestehende Finanzierungsver-

trag nachgebessert werden muss oder die Kündigung folgt. Die Kündigung des Finanzierungsvertrages bedeutet, der Finanzierer möchte über die bisher gewährten Konditionen neu zu einem angepassten Zinssatz für das Darlehen neu verhandeln.



*Nicht nur zum Verkauf stehende Immobilien verlieren an Wert, sondern auch Bestandsimmobilien, die seit Jahren im Besitz ihrer Eigentümer sind.*

Bei diesen Verhandlungen haben die Kapitalgeber in der Regel die Vorteile und die Finanzierungsnehmer die Nachteile auf ihrer Seite. Neue geänderte Finanzierungsbedingungen bedeuten immer eine finanzielle Mehrbelastung mit einer Verlängerung der Finanzierungslaufzeit, da die monatlichen Zahlungen für Zinsen und Tilgung in der Regel nicht erhöht werden können. Die Kosten für die zu teuer erworbene Immobilie steigen also weiter durch zusätzliche, weitere Finanzierungskosten. Jetzt darf nichts mehr dazwischen kommen, keine längere Krankheit, kein Arbeitsplatzverlust, eine Familienvergrößerung, eine Trennung und die Immobilie ist Geschichte. Wenn ein Notverkauf droht, liegt der jetzt erzielbare Preis für die zu teuer gekaufte Immobilie bei einer Versteigerung deutlich unter der noch offenen Finanzierungshöhe. Im ungünstigsten Fall bezahlen die ehemaligen Käufer an ihrer nicht mehr vorhandenen Immobilien ihre Finanzierungslast über Jahre ab und stehen ohne Immobilieneigentum da.

*Erik Kaminski*





*Stuttgarter*

# Renovierungs-Berater

Offizieller Renovierungs-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE EIGENTÜMER - KÄUFER - MIETER - VERMIETER

- ▶ Schimmel droht
- ▶ Bad zur Wellnessoase

- ▶ Bad Planungen jetzt beginnen
- ▶ Vorsicht vor Handwerkerkolonnen

**Putz dich raus  
altes Haus**

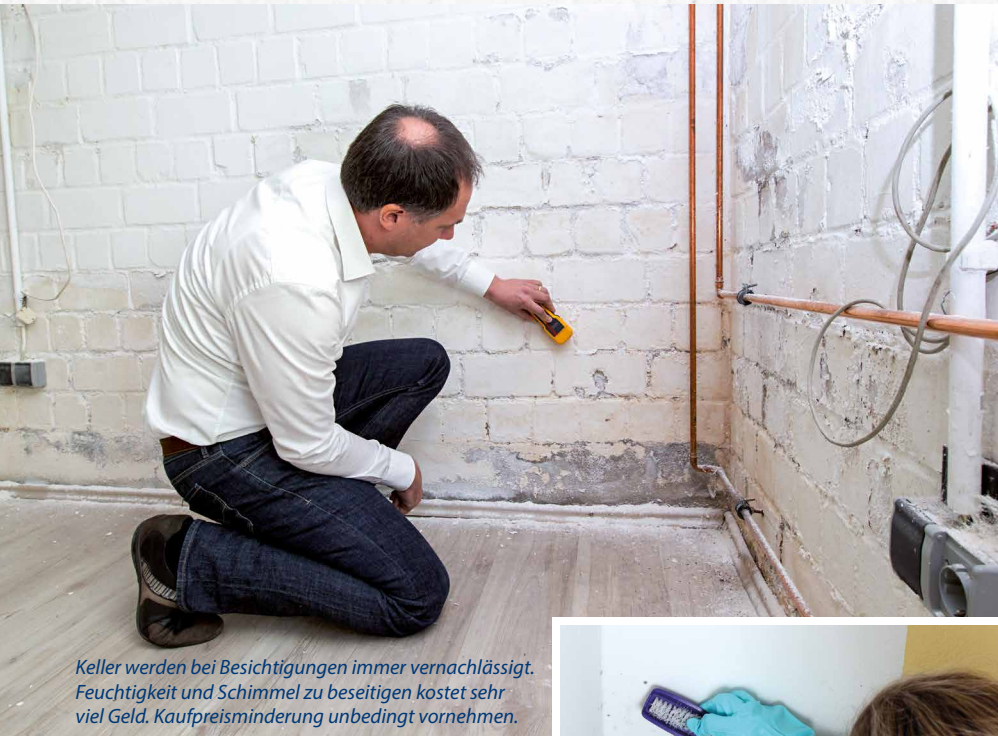
*Werterhalt – die schwäbischste Art der Wertsteigerung*



# Wir haben was gegen Schimmel!

## SCHIMMEL IM HAUS BELASTET GESUNDHEIT UND GELDBEUTEL

**Richtig, eigentlich spricht niemand gerne darüber, aber wenn er erst einmal im Haus ist, wird man ihn nicht mehr so schnell los. Innerhalb kürzester Zeit breitet er sich schnell und großflächig aus, wird zu einem ungebetenen Hausbewohner, macht sich immer breiter, wird zum Problem für die Gesundheit der Familie und den Geldbeutel: der Schimmel.**



*Keller werden bei Besichtigungen immer vernachlässigt. Feuchtigkeit und Schimmel zu beseitigen kostet sehr viel Geld. Kaufpreisminderung unbedingt vornehmen.*

Schimmel im Haus ist nicht immer sofort erkennbar, da er sich auch an Stellen im Haus ausbreitet, die nicht sichtbar sind und auffallen. Die bekannten Aufenthaltsorte für Schimmel sind kalte, feuchte Wände und Decken in Räumen mit einer hohen Luftfeuchtigkeit. Sie sind der richtige Nährboden für ihn, um sich schnell großflächig ausbreiten und unbemerkt sein Unwesen treiben zu können. Nicht sofort erkennbare Stellen im Haus sind hohe, raumhohe Schränke in Arbeits-, Schlaf- und Kinderzimmern, die dicht an kalten und feuchten Außenwänden stehen. Die kalte und feuchte Luft von außen, die warme Luft von innen, die nicht hinter dem Schrank auf einer möglichen Raufasertapete zirkulieren kann: Das ist der ideale Platz für jahrelange, unbemerkte Schimmelbildung hinter dem Schrank. Nicht nur der Schrank wird über die Jahre unbrauchbar – was sich zuerst an der Rückwand zeigt –, sondern auch die nicht einsehbare Fläche, die Wand, vor der der Schrank steht, ist sicher vom Schimmel/Schimmelpilz befallen und schadhaft.

### Schimmel erfolgreich begegnen

Die Luftfeuchtigkeit in Aufenthalts- und Wohnräumen sowie in Abstellräumen, Waschküche und dem Heizraum durch ge-



eignete und zuverlässige, gut ablesbare, digitale Geräte kontrollieren. Bei ansteigender Luftfeuchtigkeit, die täglich mindestens einmal kontrolliert werden sollte, muss nach den Ursachen für die hohe Feuchtigkeit aktiv gesucht werden, um diese abzustellen. Anschließend ist die Raumtemperatur deutlich zu erhöhen, um Schimmel bereits im Keim zu ersticken.

Regelmäßig lüften und die Feuchtigkeit aus Aufenthalts- und Wohnräumen raushalten. Die Türen von Bad und Küche während der Benutzung und danach geschlossen halten, damit sich die Feuchtigkeit aus diesen Räumen nicht unkontrolliert auf andere Räume in der Wohnung oder im Haus verteilen kann. Fenster auf Kippstellung bei geschlossener Türe in Bad und Küche nach der Benutzung, damit die Feuchtigkeit nach draußen abziehen kann. Wie hoch die Luftfeuchtigkeit im Bad ist, kann man am beschlagenen Badspiegel und den feuchten

Fliesen ablesen. Keine Wäsche zum Trocknen auf Wäscheständern in der Wohnung aufstellen. Aufgestellte Schränke möglichst etwas von der Wand abgerückt aufstellen oder abziehen, damit die Luft dahinter zirkulieren kann.

Raumhohen Einbauschränken, die unten einen Sockel haben, kann mit einem „Astlochbohrer“ (35 mm oder mehr) in den Sockel gebohrt werden, um so eine Luftzirkulation hinter dem Schrank zu ermöglichen. Abschlussleisten an der Decke oder den Seiten sollten, wenn möglich, entfernt werden. Sie dienen meistens nur der Optik und haben keinen Einfluss auf den Schrank.

Wir haben zahlreiche geprüfte Geräte im Handel und auch bei Online-Versendern gefunden, die leicht abzulesen sind und verständliche Informationen geben. Sie zeigen neben Temperatur, Datum und Uhrzeit auch die Luftfeuchtigkeit außen und im Haus bzw. der Wohnung an. Bei ansteigender Luftfeuchtigkeit erfolgt ein optischer Schimmelalarm. Von Vorteil ist es, mehrere dieser optisch ansprechenden Geräte im Haus auf bevorzugte Räume zu verteilen oder diese abwechselnd in verschiedenen Räumen aufzustellen, um einen genauen Überblick über Temperatur und Luftfeuchtigkeit in Haus und Wohnung zu haben.

### An der falschen Stelle gespart

Wer aktiv den steigenden Heizkosten begegnen möchte und die Raumtemperatur in Haus und Wohnung deutlich absenkt, um Energie und Geld zu sparen, handelt kontraproduktiv, da durch eine erhöhte Luftfeuchtigkeit im Raum eine aktive Schimmelbildung unterstützt wird. Die Raumtemperatur in Häusern und Wohnungen sollte in den Heiz- und Wintermonaten nicht unter 20° absinken, damit Schimmelpilze keine Chance haben. Schimmel an Außenwänden und hinter Schränken, die dicht an der Wand stehen, wird in der Regel erst dann entdeckt, wenn sich dieser bereits großflächig ausgebreitet hat. Die Beseitigung von Schimmel muss grundsätzlich durch eine Fachfirma erfolgen und die Kosten stehen in keinem realen Verhältnis zu dem eingesparten Geld für Energie. Gerichte urteilen bei Schimmel in Aufenthalts- und Wohnräumen meistens vermietetfreundlich, weshalb ein Rechtsstreit bezüglich der Kostenübernahme für die Schimmelbeseitigung gegenüber dem Vermieter in der Regel erfolgreich ist.

*Thomas Stiegler*



# Vom Bad zur Wellnessoase

## MÖGLICHKEITEN ORIENTIEREN SICH AN WÜNSCHEN

Die Bäder in Altbauwohnungen von Bestandsimmobilien, besonders in den alten Innenstadtteilen von Städten wie Stuttgart, Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, sind eigentlich nur zwangsgeduldet, erfüllen den minimalsten Anspruch an ein Bad, weit weg von dem, was sich Mieter heute als Standard vorstellen, wenn sie eine neue Wohnung beziehen. Das Potenzial an renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Bädern ist nicht abschätzbar, so groß ist die Zahl der Bäder, die auf eine dringende komplette Modernisierung warten. Die Chance, bei einem Mieterwechsel auch gleich das Bad dem angepassten Zeitgeist durch eine Renovierung, Modernisierung zu unterziehen, verpassen viele Eigentümer, Vermieter. Die schnelle Weitervermietung ohne Mietausfall steht im Vordergrund. Dabei wäre es so einfach, bereits bei der Ankündigung eines Mieterwechsels Kontakt zu einem lokalen erfahrenen Sanitär-fachmann aufzunehmen, damit durch die Badmodernisierung kein längerer Leerstand entsteht. Die Badmodernisierung selbst ist gut geplant, mit den verschiedensten beteiligten Handwerkern in maximal fünf Tagen erledigt, wenn die Arbeiten gut koordiniert sind.

### Möglichkeiten und Wünsche

Die Möglichkeiten, ein Bad zu modernisieren, neu auszustatten, orientieren sich an den Wünschen der Auftraggeber, seiner zukünftigen Benutzer. Ein Bad für Mieter modernisiert entspricht einer anderen Ausstattung als für Eigentümer einer Immobilie selbst. Die Liste der Möglichkeiten liest sich wie die Extras eines Fahrzeugs der gehobenen Klasse, kein Wunsch muss unerfüllt bleiben, wenn es die Räumlichkeiten in der Größe und die finanziellen Möglichkeiten zulassen.



### Vorteile für Vermieter

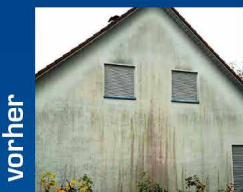
Die Vorteile einer Badmodernisierung rechnen sich für Vermieter gleich in mehrfacher Hinsicht. Durch die Modernisierung besteht die Möglichkeit, die zukünftige Miete bei der Neuvermietung dem neuen Zustand der Wohnung anzupassen. Das Gebäude in seiner Gesamtheit wird aufgewertet, die Kosten für die Modernisierung mindern die Gesamtmieteinnahmen im Jahr der Modernisierung, sind steuerlich absetzbar, wirken sich so begünstigend aus. Durch die höhere Miete, den Steuervorteil und den Wertanstieg der Immobilie bezahlt sich die Badmodernisierung selbst in den nächsten Jahren, weshalb der Gedanke der Modernisierung viel häufiger beachtet werden sollte, wann immer sich die Gelegenheit bietet.

### Günstige Finanzierungen

Die Gelegenheit ist günstig, Badmodernisierungen zu finanzieren. Bei den aktuell und noch länger andauernden niedrigen Zinsen stellen diese keine finanzielle Belastung dar. Bis zu einem Finanzierungsbetrag von 50.000 € wird die Finanzierung von den meisten Banken und Finanzierern nicht einmal ins Grundbuch eingetragen, wodurch keine Notarkosten für eine eventuelle Grundbuchänderung entstehen.

Andreas Steiner

Sie ärgern sich über Algen und Schmutz an der Fassade?



### REINIGEN statt STREICHEN

- bis zu 70 % Ersparnis
- ohne Gerüststellung
- zuverlässig und schnell
- umweltfreundliche Produkte
- firmeneigener Hubsteiger
- 5 Jahre Algenfrei-Garantie



Gerne beraten wir sie unverbindlich, eine **Musterfläche** ist **kostenlos**. Profitieren Sie von über 10 Jahren Erfahrung an Fassaden.



BSS Bautenschutz Savignon GmbH  
Bodelschwingweg 7  
72622 Nürtingen

Tel: 07022 - 977 4227 · Mobil: 0171 - 7939078  
E-Mail: kontakt@bssbw.de  
www.bss-fassadenwäsche.de



*individuelle  
beratung*

*kreative  
leistung*

*innen- und  
außen-  
renovierung*

**Irmgard Koch  
Malermesterin**

Truchsessenstr. 21  
71229 Leonberg-Höfingen

Tel.: 07152 332560  
Fax: 07152 332564  
Mobil: 0170 3804832  
info@koch-hoefingen.de  
[www.koch-hoefingen.de](http://www.koch-hoefingen.de)



# Planungen für neues Bad jetzt beginnen

WER RECHTZEITIG DEN BADUMBAU PLANT, KANN IM FRÜHJAHR DAMIT BEGINNEN

Es ist Herbst: Draußen fallen die Blätter, die Tage werden kürzer, es wird kühler und schneller dunkel, die Zeit zuhause wird intensiver genutzt. Schnell kommt der Gedanke auf: „An unserem Bad ist der Zeitgeist völlig vorbeigegangen! In der Zwischenzeit hat sich in Sachen Einrichtung im Haus einiges getan, nur das Bad ist noch aus einer Zeit, an die man überhaupt nicht gerne denkt. Wie alt ist eigentlich unser Bad? Das Haus wurde 1989 gekauft, da war das Bad schon so, wie es jetzt immer noch ist. Da muss was passieren – das Bad in seiner jetzigen Ausführung hat längstens ausgedient! Nach durchschnittlich 15 Jahren wird ein Bad erneuert, nur unser Bad ist noch in seinem Erstzustand und den ändern wir umgehend.“

Eine frühzeitige Badplanung ist erforderlich, da Handwerker im Augenblick gut beschäftigt sind und es durch Corona immer noch zu Lieferengpässen und zu Verzögerungen bei der Lieferung von bestimmten Ausstattungsgegenständen – auch für das Bad – kommt. Damit die Umbauzeit eines Bades möglichst kurzfristig erfolgen kann, ist eine möglichst frühe Bestellung der einzelnen

Ausstattungsgegenstände und benötigten Verbrauchsmaterialien von allen beteiligten Fachhandwerkern erforderlich, um das neue Bad auch möglichst schnell einweihen zu können.

„Ich hatte unser Bad jünger in Erinnerung.“

Die Zeit vergeht. Niemandem ist aufgefallen, dass unser Bad in einem nicht gerade frischen Zustand, in einem eher muffigen Zustand ist, obwohl wir es täglich mehrfach benutzen. Da muss was passieren! Unser Bad müssen wir in Angriff nehmen. Am Sonntag ist Bad-Schausonntag bei zahlreichen Badausstattern in der Region. Lass uns Bäder anschauen, uns inspirieren, unser Bad neu planen und mit einem lokalen Sanitärfachbetrieb umsetzen – der schnellste Weg von der Planung bis zur kompletten Umsetzung: Mit einem Sanitärfachhandwerker, der alles aus einer Hand anbietet, koordiniert und bis zur Übergabe des „neuen“ Bades umsetzt.

*Hans-Peter Kornelius*



**Ihr Fachpartner**  
**für Sanitär und Heizung!**

**ANDREAS LUTZ** 

**Wasser**  
**Wärme**

70565 Stuttgart · Kupferstraße 25  
Telefon (0711) 7 15 61 14 · Telefax (0711) 7 15 54 78  
[www.al-sanitaer.de](http://www.al-sanitaer.de)

**Bei allen Fragen**  
**rund um Sanitär, Heizung und Klima**  
**sind Sie mit uns**  
**auf der sicheren Seite.**





# Wir machen Ihnen gerne den Hof

VORSICHT VOR DREISTEN HANDWERKERKOLONNEN AUF DURCHREISE

Die wirtschaftliche Lage war schon besser für manche Branchen zur Zeit, weshalb Handwerkerkolonnen, die sich angeblich auf der Durchreise durch Deutschland befinden, auch nicht verlegen sind, Angebote für die schnelle Hofreinigung auch mal über den Zaun zu machen. Überwiegend ältere Hauseigentümer gehören zum Beuteschema dieser Anbieter von Reinigungsleistungen, um sie mit ihren Angeboten zu überrumpeln, die nicht das Geld wert sind, sofern sie überhaupt ausgeführt werden.

Eine völlig überteuerte Hofreinigung für mehrere Hundert Euro wurde einem Senior im Kreis Esslingen angeboten. Für einen vierstelligen Betrag versprochen die Männer dem Eigentümer des Hauses seine Hoffläche zu reinigen. Als der Senior ablehnte, wurde er durch den Unbekannten geschickt dazu überredet, für einen reduzierten Betrag den Hof reinigen zu lassen. Selbstverständlich werden diese Arbeiten, wenn überhaupt nur nach Vorkasse ausgeführt, was ein Alarmzeichen für mögliche Kunden sein sollte. Kaum hatten die angeblichen Reinigungshandwerker das Geld für die noch auszuführende Leistung erhalten, waren sie bereits nach 90 Minuten auch schon mit ihren Fahrzeugen wieder verschwunden. Eine Rechnung oder eine Quittung über den Erhalt des Betrages haben sie nicht ausgestellt. Die Kontaktdaten auf dem Werbeflyer, den sie dem geprellten Senior in die Hand gedrückt hatten, sind nicht existent. Grundsätzlich gilt, keine Aufträge an der Haustüre vergeben. Für alle auszuführenden Arbeiten an einem Haus sind ortsansässige Fachhandwerker aller Branchen in den Stadtteilen von Stuttgart oder der Region vorhanden, die die jeweiligen



Vorsicht vor Pflasterer- und Reinigungskolonnen die Arbeiten im Hof anbieten.

Arbeiten fachgerecht und zu einem fairen Preis ausführen. Diese Firmen arbeiten auf Rechnung, sind bei der jeweiligen Innung oder Handwerkskammer bekannt. Keine Hof- oder Dachreinigung muss so schnell ausgeführt werden, dass sich der mögliche Kunde sofort für die Auftragsvergabe entscheiden muss. Wer ohne Rechnung Arbeiten ausführen lässt, macht sich der Beihilfe und Unterstützung der Schwarzarbeit schuldig. Bei möglichen Reklamationen über die Ausführung der Arbeiten haben Kunden bei Garantie- oder Gewährleistungsansprüchen keine Chance, ihre Rechte geltend zu machen, da die Firmen meistens keine bekannte Adresse haben. Wer keinen Nachweis über die Ausführung der Arbeiten in Form einer quittierten Rechnung hat, bleibt auf seinem möglichen Schaden sitzen und bezahlt doppelt für die Mängel- und Schadensbeseitigung.

Lucas Feldmann



# Baha

Fliesen und mehr ...

Fliesen . Mosaik . Naturstein  
Silikonfugen . Badsanierung  
Beratung . Verkauf . Verlegung

**Mobil 0172 140 52 84**  
**Fax 07158 68 210**  
**Mercedesstraße 7**  
**70794 Filderstadt / SIm**



über  
**10**  
Jahre

**www.fliesen-baha.de**  
Verlegung von großformatigen Fliesen

Simone Harasek

## HIN und WEG


IHR SPEZIALIST FÜR ENTRÜMPELUNGEN UND HAUSHALTSAUFLÖSUNGEN



Simone  
Harasek

Kostenlose Vorbesichtigung  
sowie Beratung vor Ort

Oberdorfstraße 18 · 70567 Stuttgart (Möhringen)  
Telefon: 0711 / 414 60 390 · Mobil: 0173 / 69 99 196  
[www.harasek-entsorgung.de](http://www.harasek-entsorgung.de)



WIR LASSEN IHREN TRAUM REALITÄT WERDEN.

Egal ob Haus oder Garten - wir sind Ihr regionaler Profi.


- Fassadengestaltung
- Dachdeckerarbeiten
- Fenster- und Türmontage
- Putz- Stuck- und Malerarbeiten
- Pflaster-, Wege- und Terrassenbau

- Trockenbau
- Altbausanierung
- Wärmedämmung
- Fliesenlegerarbeiten
- Stütz- und Ziermauern

KOSTENSCHÄTZUNG INNERHALB 24H !

GBD Bau / Riegelstr. 62 / 73760 Ostfildern / Tel.: 0711-34559731 / info@gbd-bau.de



|                            |                |                           |                               |    |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|----------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------------|----|--|----------------------|------------------------|---|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|----|----|----|----|--|--------------------|-------------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Straßenleuchte             | Hochschulreife | an Gott gläubender Mensch | Niederträchtigkeit            |    |  | medizinisch: untätig | Schierlingstanne       |   | grausamer Hindugott   |                        |                         | schauspielerisch             | französische Anrede (Abk.) | Fluss durch Frankfurt | betäubt                    |                          | Schauplatz   |                        | Hartgummi (Kautschuk) |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            |                |                           |                               |    | 10   |                      | „Hut“ der Polizisten   |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              | 16                     |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| starker Schiffsflaschenzug |                |                           | Fremdwortteil: Erde           | 22 |  |                      | arabischer Artikel     |   | ital. Autorennstrecke |                        | 3                       |                              |                            |                       | Abk.: Verordnung           |                          | Abk.: ebenso |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            |                | 9                         | einzelner Edelstein           |    |  | Sisalpflanze         |                        |   |                       |                        |                         | italienische Hafenstadt      |                            |                       |                            |                          |              | 15                     |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| persönliche Neigung        |                |                           | langes kath. Priesterhalstuch |    |  |                      | 7                      |   | falls                 |                        |                         |                              | 24                         |                       | 2                          |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            | 20             |                           |                               |    | <div style="text-align: center;">  <p><b>ANZEIGEN- UND REDAKTIONSSCHLUSS</b></p> <p>Für die November-Ausgabe des Stuttgarter Immobilien-Berater, Freitag, 10. November 2023<br/>Telefon 0711   451 411 - 88</p> </div> |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            | orient. Volksangehöriger |              | Gesichtsausdruck (Mz.) |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            |                |                           | giftige Baum-schlangen        |    |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| Dorf                       | Resultat       | spanisch: mir, mich       |                               |    |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  | niemals            |                         | 6 |                           | Arbeitsinstrument |
| Haushaltsplan              |                |                           |                               | 14 |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  | Gruppe von Gaunern | sportlicher Wettkämpfer |   | lateinische Vorsilbe: weg |                   |
|                            | 19             |                           |                               |    |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           | 18                |
| hervorragend               |                | Schnaps                   |                               |    |  |                      |                        |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          |              |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| Kursabstand (Börse)        |                |                           |                               |    |  |                      | die Gesetzbücher Mosis |   | Ost-europäerin        | seitliche Körperpartie |                         |                              | Land im Wasser             |                       | südfranzösische Metro-pole | Kfz-Z. Heilbronn         |              |                        | Edel-metall-gewicht   |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            | 5              |                           | legeres Gruß-wort             |    |  |                      | aktiv, an-greifend     |   |                       | 11                     |                         |                              |                            | 8                     |                            | Vorname der Basinger     |              | Scherz                 |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| Medien-bezugs-art (Mz.)    |                |                           | innen leer, unaus-gefüllt     |    | 4  |                      |                        |   | kurz für: in das      |                        |                         | Initialen des Sängers Blanco |                            | nicht eine            |                            |                          |              |                        | 13                    |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
|                            |                | 21                        |                               |    |  |                      |                        |   |                       | 12                     | zum jetzigen Zeit-punkt |                              |                            |                       | 1                          |                          |              | über-mäßig             |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| Hürde                      |                | Glas-licht-bild (Kw.)     |                               | 17 |  |                      | Pflanzen-gattung       |   |                       |                        |                         |                              |                            |                       |                            |                          | ver-schunden |                        |                       |    |    |    |    |  |                    |                         |   |                           |                   |
| 1                          | 2              | 3                         | 4                             | 5  | 6  | 7                    | 8                      | 9 | 10                    | 11                     | 12                      | 13                           | 14                         | 15                    | 16                         | 17                       | 18           | 19                     | 20                    | 21 | 22 | 23 | 24 |  |                    |                         |   |                           |                   |

1. Preis



500,- Euro in bar



2. Preis: 250,- Euro in bar

3. Preis: 100,- Euro in bar

Leser/-innen, die am Stuttgarter Immobilien-Berater Kreuzworträtsel teilnehmen, schreiben die Lösung bitte auf eine ausreichend mit 0,70 € frankierte Postkarte oder stecken auch mehrere Postkarten in einen ebenfalls ausreichend frankierten Umschlag. Es kommen nur richtige Lösungszuschriften in die Gewinnerauswahl, die bis zum 30. Oktober 2023 bei der Redaktion eingegangen sind; es gilt das Datum des Poststempels.

Wir wünschen allen Rätselfreunden viel Glück!

Anschrift für das Lösungswort:

STIB  
Kreuzworträtsel  
Gutenbergstr. 13  
73760 Ostfildern

Einsendeschluss  
ist Montag  
30. Oktober  
2023



Mitarbeiter/-innen des »Stuttgarter Immobilien-Berater« und deren Familienangehörigen sowie Partnerunternehmen dürfen an dem Kreuzworträtsel mit Verlosung nicht teilnehmen. Die Gewinner werden durch das Los ermittelt und schriftlich benachrichtigt. Eine Barauszahlung der Gewinne ist nicht möglich. Gutscheine, die bis zum angegebenen Datum nicht eingelöst worden sind, verfallen ersatzlos. Wir bitten um Verständnis. Bitte schreiben Sie Ihren Absender lesbar; wenn unsere »Glücksfee« Ihren Absender nicht lesen kann, gewinnt jemand mit lesbarem Absender.



# Stuttgarter Küchen-Berater



Offizieller Küchen-Berater für Stuttgart und die Region  
WISSENSWERTES FÜR ALLE DIE GERNE ZUHAUSE KOCHEN UND ESSEN

- ▶ Neues Raumkonzept
- ▶ Keine Kompromisse

- ▶ Küche gewinnt Vollkommenheit
- ▶ Vorsicht bei Katalogküchen

**Mich gibt es nur  
zusammen mit  
meiner Wunschküche**

*Küchen-Wunschbestellung*





# Neues Raumkonzept: offene Küche

MEHR ALS EIN FUNKTIONSRaum – MITTELPUNKT DES ZUHAUSES

Die Zeit ist längst vorbei, als die Hausfrau für die ganze Familie in einem abgetrennten Bereich der Wohnung hinter verschlossener Türe im Kochdampf von verschiedensten Gerüchen umgeben Überstunden schob und für die Familie kochte, was in respektlosen, wenigen Minuten gegessen wurde. Ein neues Raumkonzept hat sich bei Einrichtungen von Wohnungen mit großem kombinierten Wohn- und Essbereich durchgesetzt, in dem eine offene Küche als Teil des ganzen Raumes mit einer fließend übergehenden Einrichtung integriert wird. Die Küche ist zum Mittelpunkt der Wohnung für die ganze Familie geworden, in der sich alle treffen und gemeinsam kochen und essen. Moderne Küchen verfügen heute über geräuschärmere Geräte sowie eine gute Abluft, sodass Dampf und Kochgerüche der Vergangenheit angehören und im Küchen- und Wohnbereich nicht störend sind. Küchen, wenn sie bei der Planung mit der übrigen Einrichtung berücksichtigt und kombiniert werden, sind ein Teil der ganzen Einrichtung, die sich zwischen dem Koch- und Wohnbereich harmonisch einfügt und keinesfalls störend ist.

## Küchenplanung

Erfahrene Küchen- und Einrichtungshäuser haben viele kreative Ideen, wie sich auch bei einem späteren Austausch, einer Ergänzung oder Umgestaltung wegen Umzug die alte oder neue Küche anpassen lässt. Küchenstudios arbeiten häufig mit guten Schreincern und Innenausbauhandwerkern zusammen, die die Fronten der neuen Küche an die vorhandene Wohneinrichtung anpassen können. Küchen werden heute individuell aus zahlreichen Einzelteilen und Kombinationsmöglichkeiten der verschiedensten Hersteller geplant, zusammengestellt, sodass keine Küche der anderen gleicht, jede für sich ein Unikat, und den Anforderungen und Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

## Küchenrenovierung

Küchenrenovierung – was für ein Wort, das aber schnell seine Schreckwirkung verliert, wenn man sich die Möglichkeiten der Küchenrenovierung einmal genauer angeschaut hat. Bei Küchenrenovierung denkt man nicht selten an Schmutz und Dreck über Tage in der ganzen Wohnung, bis die Küche wieder in einem benutzbaren Zustand ist. Teure Restaurantbesuche zwischenzeitlich sind nicht erforderlich. Wenn alles richtig fachmännisch geplant, koordiniert ist, kann die Küche innerhalb eines Tages wieder voll funktionsfähig und einsatzbereit sein. Renovierung bedeutet bei Küchen eigentlich

nur Austausch, Modernisierung, Anpassung an heutige Ansprüche, einen geänderten, höherwertigen Standard, stromsparende Geräte, neue Armaturen, dünnere Arbeitsplatte sowie ein neues Design bei den Fronten, die der Blickpunkt einer jeden Küche sind. Alles ist möglich zu einem durchaus überschaubaren Budget. Nach spätestens sieben Jahren erfolgt eine Küchenrenovierung, die durchaus mit einer neuen Küche vergleichbar ist. Übrigens, eine Küchenrenovierung macht sich durch neue stromsparende Geräte längerfristig von selbst bezahlt – ein unschlagbares Argument, um eine „neue“, modifizierte, renovierte Küche zu erhalten. *Hans-Peter Kornelius*



CM KÜCHEN GMBH



- Wir führen Küchen und Geräte in ALLEN Preis- und Leistungsklassen
- Wir beraten Sie persönlich und kompetent, individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt, mit 20-jähriger Berufserfahrung

- Bei uns bekommen Sie ALLES aus einer Hand, vom Aufmaß-Service vorab, bis zur Koordination der Komplettrenovierung
- Eigenes Lager am Standort, Lieferung und Montage mit eigenem Personal bis hin zur Demontage und Entsorgung
- 6 Kundenparkplätze direkt am Küchenstudio

[www.cm-kuechen.de](http://www.cm-kuechen.de)

✉ [info@cm-kuechen.de](mailto:info@cm-kuechen.de)

**Öffnungszeiten:** Mo./Di./Do./Fr. 9.30 - 18.30 Uhr  
Mi./Sa. 9.30 - 14.00 Uhr



CM Küchen GmbH • Kirchheimer Str. 15 • 73760 Ostfildern-Ruit

☎ 0711 - 12 02 07 77





# BEI UNS GIBTS DIE KÜCHE DAZU.

Großes Essen kommt von großen Köchen. Von ihrer Virtuosität, ihrem Organisationstalent und ihren Helfern: Dem eingespielten Team, den zu verarbeitenden Produkten und dem kompromisslos professionellen Equipment. Damit das auch zuhause stimmt, sind wir Ihre Helfer.

**Herzlich willkommen im innovativsten Küchen- und Einrichtungshaus Deutschlands.**

Uhl Schöner Leben  
CITY OF INNOVATIVE LIVING  
Schwieberdinger Str. 74  
Am urbanharbor  
71636 Ludwigsburg

Tel. 07141 48 87 68-0  
info@uhl-schoener-leben.de  
www.uhl-schoener-leben.de

**Uhl**  
SCHÖNER LEBEN

CITY OF  
INNOVATIVE  
LIVING



# Gehört eine Küche zur Mietwohnung?

**Eine gute Raumaufteilung hat die neue Wohnung, eine große Terrasse, elektrische Rollläden an den Fenstern gibt es auch: Die Mietwohnung aus dem Inserat scheint ideal. Der Haken: In der Küche herrscht gähnende Leere, es ist nichts vorhanden außer einem Wasser- und Stromanschluss. Eine neue Küche zu kaufen, ist eine kostspielige Angelegenheit, gerade wenn im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel noch weitere Einrichtungsgegenstände angeschafft werden müssen. Gehört eine funktionierende Küche nicht wie ein gut ausgestattetes Bad zu einer Wohnung, fragen sich viele Mieter. Nein. Mieter haben keinen Anspruch auf eine voll ausgestattete Küche mit den dazugehörigen elektrischen Geräten gegenüber dem Vermieter, wenn die Küche nicht mit Bestandteil der zu vermietenden Wohnung ist.**

Vermieter müssen bei der Vermietung einer Wohnung keine Küchenausstattung zur Verfügung stellen, lediglich müssen in dem als Küche vorgesehenen Raum die erforderlichen Anschlüsse für Wasser, Strom und eventuell Gas vorhanden sein. Eine regionale Ausnahme ist beispielsweise Berlin, dort muss eine Mietwohnung mit einer Kochgelegenheit und mindestens einem Ausguss ausgestattet sein. Die Grundlage für diese Besonderheit bietet das Wohnungsaufsichtsgesetz. Für ambitionierte Köche wichtig zu wissen: Berliner Mieter haben deshalb aber noch keinen Anspruch auf einen Herd mit Backofen oder eine hochwertige Edelstahlspüle. Eine einfache Ausstattung, ein Campingkocher oder 2 Kochplatten werden bereits als ausreichend angesehen. Allerdings stellt die Küchenausstattung auch ein Merkmal im Mietspiegel dar. Auch in anderen Städten gehört die Art und Ausstattung der Küche zu den relevanten Merkmalen einer Mietwohnung und hat damit Einfluss auf die Höhe der Miete.

## Mietwohnung mit Küche

Bei der Frage, was alles zu einer Mietküche gehört, herrscht oft Unklarheit: Wer ausdrücklich eine Wohnung mit Kücheneinrichtung vermietet, muss laut einem Urteil des Landgerichts München beispielsweise einen Kühlschrank zur Verfügung stellen. Eine Geschirrspülmaschine ist hingegen keine Pflicht, so juristische Experten, solange nichts anderes vertraglich vereinbart ist. Außerdem ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Mietwohnung auf dem technisch neuesten Stand zu halten. Das bedeutet für die Küche: Wer sich einen Induktionsherd oder LED-Beleuchtung an der Küchenzeile wünscht, hat als Mieter schlechte Karten. Allerdings muss der Vermieter dafür sorgen, dass die Küche sich in einem hygienisch einwandfreien und voll gebrauchsfähigen Zustand befindet. Hat der Vermieter Herd, Spüle oder sogar eine ganze Einbauküche per Mietvertrag mitvermietet, muss er diese auch instand halten. Vermieter haben die sogenannte Erhaltungspflicht. Wenn der Kühlschrank seinen Geist aufgibt, muss der Vermieter für die Reparatur bzw. besser für den Ersatz zeitnah aufkommen, sonst wäre ein Mietabzug gerechtfertigt. Wer ist für Schäden an der Mietküche verantwortlich? Die Antwort auf diese Frage sollte vertraglich festgelegt sein bzw. wer

die Kosten für die Beschädigung übernehmen muss. Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache pfleglich und verantwortungsvoll umzugehen, für Beschädigungen, die nicht der allgemeinen normalen Abnutzung unterliegen, muss er die Kosten übernehmen. Wenn im Mietvertrag eine sogenannte Kleinreparaturklausel mit einem festgelegten Höchstbetrag enthalten ist, gilt diese auch für kleinere Reparaturen wie beispielsweise am Kühlschrank, die selbst zu bezahlen ist. Die Selbstzahlung gilt nur bis zur im Mietvertrag vereinbarten Höhe. Alter und Zustand der Küche sollten in einem Protokoll schriftlich und auch fotografisch festgehalten werden.

Wichtig für Mieter: Nach einer Nutzungsdauer von 25 Jahren gilt eine Einbauküche als verbraucht. Dann kann der Vermieter auch bei Beschädigungen durch den Mieter keinen Schadenersatz mehr verlangen (**LG Berlin, Az. 62 S 13/01**).

## Alt gegen Neu?

Die gemietete Küche im Landhausstil entspricht nicht dem Geschmack des neuen Mieters? In solchen Fällen dürfen die neuen Bewohner auch eine eigene Küche nach ihrem Geschmack auf eigene Kosten

einbauen lassen. Dann gilt jedoch: Die alte Küchenausstattung muss ordentlich aufbewahrt werden, wenn der Vermieter nicht die Entsorgung genehmigt. Ein feuchter Keller ist nicht der richtige Aufbewahrungsort für eine Küche, so Rechtsexperten. Bei einem möglichen Auszug muss der Mieter die alte Küche, die noch im Eigentum des Vermieters steht, wieder aufstellen – außer er kann sich mit Nachmieter und Vermieter einigen.

Mieter können beispielsweise bei einem Auszug ihre selbst gekaufte Küche an den Nachmieter verkaufen. Dieser ist aber nicht verpflichtet, die Küche abzunehmen. Der Preis hängt vom Einzelfall ab. Als Richtwert – je nach Qualität – gilt, dass eine Küche pro Jahr 5 bis 10 % ihres Wertes verliert, so Mietexperten. Um einen späteren Streit zu vermeiden, sollte ein Austausch der Küche unbedingt vorher mit dem Vermieter abgestimmt werden. Die Erlaubnis des Vermieters ändert allerdings nichts daran, dass beim Auszug die Wiederherstellung des alten Zustands verlangt werden darf. Treten beim Entfernen der alten Küche Beschädigungen auf, haftet dafür der Mieter.

*Peter Franke*



## Nichts geht über eine eigene Küche

Es gibt Dinge, bei denen sollte man einfach keine Kompromisse machen, und dazu gehört auch die Küche in einer neuen Wohnung. Eine neue Küche ist ein Muss, wenn die in der Mietwohnung vorhandene Küche nicht weitgehend dem aktuellen Zeitgeist entspricht und in einem annehmbaren Zustand ist, führt kein Weg an einer neuen eigenen Küche vorbei. Das Gefühl, jetzt eine Küche nach den eigenen Wünschen zu bekommen, ist durch nichts zu ersetzen. Allein bei den elektrischen Geräten hat sich bei der Funktion und den technischen Möglichkeiten, schneller und besser bei mehr Zeitersparnis zu kochen, enorm viel getan. Ein Besuch im Küchenstudio lohnt immer und verkürzt die Zeit zur neuen Küche. *Sabrina Mayerhofer*



# Keine Kompromisse bei der Küche

KÜCHE MUSS ZU BEWOHNERN UND KOCHGEWOHNHEITEN PASSEN

**Der Wunsch nach einer neuen Küche kommt spätestens dann auf, wenn ein Umzug in eine neue Wohnung ins neue eigene Haus ansteht. Wenn an der neuen Koch-Wirkungsstätte keine Küche vorhanden, die „alte“ Küche nicht mitgenommen, ergänzt oder aufgehübscht werden soll.**

Eine neue Wohnung ist die beste Voraussetzung, um eine Wunschküche nach eigenen Vorstellungen so früh wie möglich neu planen zu können. Die Möglichkeiten der Küchenhersteller werden allen möglichen Ansprüchen ihrer Kunden gerecht lassen keinen Wunsch offen, der nicht in die neue Küche integriert und umgesetzt werden kann. In den letzten 20 Jahren haben Hersteller von Küchen erfahren, Küchen müssen mehr Individualität anbieten, mehr auf den Kunden und seine Wünsche eingehen, vielfältiger werden. Die Küche ist kein abgeschlossener Raum mehr, in dem hinter verschlossener Tür über mehrere Stunden, meistens von der Frau des Hauses der Sonntagsbraten gekocht wird. Eine Küche ist heute der zentrale Wohnmittelpunkt, der Treffpunkt für alle Bewohner, um sich miteinander auszutauschen und natürlich auch gemeinsam zu kochen. Hersteller von Küchen aller Fabrikate sowie Küchenstudios vor Ort haben diesen Trend der neuen Kundenwünsche erkannt und werden diesen gerecht. Ein Grund mehr, auf die Koch-Gewohnheiten der Personen abzustimmen, die sie auch mehrfach in der Woche nutzen. Die Küche ist neben dem Bad der Ort in der Wohnung, der

die individuellste Planung zulässt und diese Chance sollte bei einem Wohnortwechsel genutzt werden.

Für die neu zu planende Küche sind einige wesentliche Vorgaben wichtig, wie die zur Verfügung stehende Fläche. Wo soll sich die neue Küche befinden? Bekommt sie einen für sich eigenen Bereich, einen in sich geschlossenen Raum, der nur als Küche benützt oder soll sie übergangslos mit dem Wohnbereich harmonieren und mit diesem verbunden werden? Bei einer separaten Küche kann diese völlig frei geplant werden. Bei einem Neu- oder Umbau können die Versorgungsleitungen für die Küche noch dementsprechend berücksichtigt werden, damit der Wunschplanung nichts im Wege steht. Von Vorteil ist auch wenn die Fensterplanung noch nicht abgeschlossen ist, dann kann das Küchenfenster durch ein platzsparendes Schiebefenster getauscht werden. Schiebefenster haben den Vorteil, dass die Küchenplanung bei den Oberschränken von Wand bis Wand gehen kann und keine Rücksicht auf den Fensterflügel für die Öffnung genommen werden muss. Ein weiterer wesentlichster Punkt bei der Küchenplanung für wie viele Personen im Haushalt, die sich mehrheitlich in der Küche aufhalten, soll diese geplant werden? Bei einem Single oder zwei Personenhaushalt kann je nach räumlichem Zuschnitt auch noch eine Sitztheke zum Essen mit eingeplant werden. Bei einer Familie mit Kindern sind die Planungsschwerpunkte und verwendeten Materialien andere.

*Sandra Mayerhofer*



*„Wir nehmen Ihre Küche persönlich.“*

*Wir freuen uns auf einen Beratungstermin mit Ihnen!*

**Freude am Leben!**

**Freude am Kochen!**

**... in Ihrer neuen Traumküche von dk danz.**

**dk danz küchen**

dk danz küchen · Gröninger Straße 20 · 71254 Ditzingen  
www.danz-kuechen.de · Telefon 07156 48 00 628





Exklusive großzüge Küche in Vollkommenheit  
die keine Wünsche offen lässt

## Küche gewinnt mehr Vollkommenheit

KÜCHENKÄUFER INFORMIEREN SICH VORAB ÜBER NEUE MÖGLICHKEITEN

**Der Kauf einer neuen Küche will gut überlegt sein, lässt sich nicht so schnell wie andere Kaufentscheidungen im Vorbeigehen beim Shoppen erledigen. Die neue Küche ist eine Investition mindestens für die nächsten 15 Jahre, die fest mit Haus oder Wohnung unzertrennlich verbunden ist. Ein Grund, warum sich eine Küche nicht so schnell wie ein Auto bei Nichtgefallen der Fahreigenschaften oder anderer Unpässlichkeiten wieder verkaufen lässt.**

Eine neue Küche ist wie ein individuell gestalteter Arbeitsplatz, bei dem alle möglichen Handgriffe für die zu verrichtenden Tätigkeiten so geplant sind, dass möglichst wenig körperliche Bewegung erforderlich ist. Die Küche soll deshalb auch kein Ersatz für den Besuch eines Fitnesscenters sein. Wenn die neue Küche diese Ansprüche erfüllt, dann ist sie richtig geplant. Die kurzen Wege in der Küche sind entscheidend, sie steigern den Spaßfaktor beim Kochen damit anschließend mehr Zeit für das gemeinsame Essen zur Verfügung steht.

Eigene grobe Skizzen von einer möglichen Wunschanordnung der einzelnen Küchenelemente in der Originalgröße der Ober- und Unterschränke Breite x Tiefe aus festem Karton ausschneiden, um diese anschließend am Platz der neuen Küche an die Wand zu hängen oder auf dem Boden auszulegen, erleichtert die Planung ungemein. Das Küchenmöbelschiebespiel vermittelt die räumliche Vorstellung vom verbleibenden Freiraum für die eigene Bewegung, macht sichtbar, wo es in der vorläufig geplanten Küche eng werden, das hantieren mit Töpfen, Pfannen, Geschirr schwierig werden kann. Die Planung muss umgestellt werden. Für Herd, Backofen, Kühlschrank oder Geschirrspüler muss ausreichend Platz vorhanden sein, diese Geräte müssen zur Bedienung vollständig öffnen lassen. Eine Eingangstüre zur Küchenseite aufgehend in der Nähe

von Schränken mit Schubladen oder Geräten ist eher ungünstig, ein nicht folgenloser Zusammenstoß vorprogrammiert. Die vorhandene Tür kann zur Schiebetüre umgebaut oder gegen eine Falt-schiebetüre ausgetauscht werden. Eine weitere ungünstige Stelle für die Planung der neuen Küche ist das Fenster gegenüber der Türe liegend. Wenn das vorhandene Fenster wegen dem Gesamtanblick des Hauses nicht in ein Schiebefenster umgetauscht werden kann, sollte das meistens einflügelige Fenster in ein zweiflügeliges Fenster mit nur einem beweglichen Fensterflügel getauscht werden. Damit die volle Breite der Küche bei den Oberschränken genutzt werden kann. Direkt unter dem Fenster ist meistens ein Rippen- oder Lamellenheizkörper, der viel Platz in der Tiefe benötigt, angebracht und einem Schubladen-Unterschrank im Wege steht. Ein Flachheizkörper kann schnell und günstig von einem Fachhandwerker ausgetauscht werden, ohne dass die Anschlüsse und Leistung verändert werden muss. Anschließend lassen sich alle Schubladen auch die in Wandnähe öffnen. Mieter müssen Vermieter um Genehmigung für den Austausch von Heizkörpern fragen. Ein weiterer wesentlicher Punkt die Zahl der Steckdosen, sollte großzügig bemessen sein, da die Anzahl der Küchengeräte weiter zunehmend Geräte aber nicht immer umgesteckt werden wollen. Für manche Küchengeräte, die mehrmals am Tag benützt werden, ist es vorteilhaft, wenn diese ständig am Strom einsatzbereit sind. Einbau- oder Einzelgeräte diese Frage stellt sich bei Großgeräten wie Kühlschrank und Gefrierschrank. Die Geräte in einem Schrank zu verstecken, damit die Küche rein äußerlich wie eine Einheit aussieht, war einmal. Die Geräte verfügen heute alle über ein sehr ansprechendes Design, sind teilweise auch im Retro Stil erhältlich und können so eine Küche zusätzlich aufwerten. Bei einem nicht reparierbaren Defekt, kein Gerät hält ewig, sind Einzelgeräte schneller und kostengünstiger auszutauschen als Einbaugeräte.

*Sandra Mayerhofer*



**Küchen  
Massmöbel  
Innenausbau**



P L A N U N G & M A N U F A K T U R

Showroom und Produktion in Stuttgart, beim Hafen  
[www.prewo.de](http://www.prewo.de)



# Küche rückt mehr in den Mittelpunkt

NEUE KÜCHENTRENDS WERDEN VERBRAUCHERWÜNSCHEN GERECHTER

**Die Küche, einst ein nur minimal mit dem nötigsten Mobiliar und minimaler technischer Ausstattung eingerichteter Raum hinter einer geschlossenen Tür innerhalb der Wohnung, räumlich abgetrennt von den übrigen Räumen, in dem die Mahlzeiten für die Familie vorbereitet wurden, kommt aus ihrem Schattendasein heraus und rückt immer mehr in den zentralen Mittelpunkt. Der Möglichkeit, die eigene Wunschküche individuell selbst zusammenzustellen, sind innerhalb des ausgewählten Herstellers keine Grenzen mehr gesetzt. Nichts ist unmöglich – machbar ist, was gefällt und gewünscht wird.**

Die einzelnen Korpusse der Hänge- und Unterschränke können in der Breite mit unterschiedlicher Ausstattung und Inneneinteilung wahlweise kombiniert werden. Küchenfronten in nahezu allen erdenklichen Designs und in Abstimmung mit Wand- und Bodenfliesen werden jedem Wunsch gerecht. Arbeitsplatten sind in täuschend echten Designs erhältlich, sodass zwischen einer beschichteten Arbeits- und Natursteinplatte kaum ein Unterschied auf den ersten Blick erkenn- und feststellbar ist. Einzel- oder Kombigeräte zum Kühlen und Gefrieren eingebaut in einen Schrank im zur Küche passenden Design oder als Sologeräte freistehend und



trotzdem in die Küche integriert: Eine pauschale Empfehlung dafür gibt es sicher nicht. Klar, die Spüle mit passenden Armaturen, ein Herd mit einer integrierten Induktionskochplatte sowie die Absaugung von Küchengerüchen muss in die Küche fest eingebaut sein. Nichts ist unmöglich, alles hat für sich genommen seine ganz speziellen Vorteile. Die Möglichkeiten der Extraausstattung einer Küche sind vergleichbar mit denen eines gehobenen Fahrzeugs und richten sich nach der Größe der Küche und dem eigenen finanziellen Budget. Küchen werden heute bis zu vierzehn Jahre alt, bis sie aufgehübscht, modernisiert oder

ausgetauscht werden. Wichtig sind beim Küchenkauf die Nachkaufweiterungsgarantie sowie die Austauschmöglichkeit von Fronten und Arbeitsplatte, wenn eine Erweiterung wegen eines Umzugs angesagt oder die Küche in die Jahre gekommen ist. Autos werden im Schnitt bereits nach vier Jahren gegen ein neues und meist hochwertigeres Modell ausgetauscht. Liebe Männer, wenn die Küche auch immer mehr zum Treffpunkt für die ganze Familie wird, die Chefin ist weiterhin doch meistens die Frau in ihrer Küche, weshalb wir uns auch bei der Zusammenstellung der Wunschküche noble Zurückhaltung auferlegen sollten. Wir lassen uns ja auch nicht bei den Sonderwünschen für unser Auto von Frau reinreden: „Das brauchst du nicht, Schatz.“ Ein ganz spezieller Tipp: Wichtig ist, die Unter- und Oberschränke so mit ihrer jeweiligen Ausstattung und Innenausstattung zu positionieren, wie es dem eigenen Arbeitsablauf in der Küche entgegenkommt, damit man sich nicht selbst zum Sklaven der eigenen Küche macht. Wer kochen will, will sich nicht nach benötigten Gerätschaften und jeweiligen Utensilien ständig bücken oder umdrehen müssen, da dies ziemlich ermüdend sein kann und die Konzentration bei der Zubereitung leckerer Speisen stört. *Markus Winter*

## Buchvorstellung

SCHWABEN. MEINE KULINARISCHE HEIMAT

Menschen, Geschichten, Rezepte.

**Matthias F. Mangold**

**Schwaben** – eine Landschaft mit Tiefgang, die echte Natur- und Kulturschätze birgt und Menschen mit herausragendem Erfindergeist hervorbringt. Was man auch bei Alblinsen, Streuobstbränden oder schwäbisch-hällischen Landschweinen schmecken kann. Der Bestsellerautor **Matthias F. Mangold** nimmt uns mit auf seine kulinarische Reise durch eine der beliebtesten Urlaubs- und Genusregionen Deutschlands und erzählt herrlich direkt von seinen Begegnungen mit engagierten Landwirt:innen, Produzent:innen und Gastronom:innen, die das neue Schwaben prägen. Die reiche Esskultur der Region feiert er in circa 40 zeitlosen Rezepten – von Wohlfühlklassikern über traditionell-raffinierte Gerichte bis hin zu innovativen Kreationen – die alle alltagstauglich nachkochbar sind.



**Kochbuch**

Gebunden mit Lesebändchen  
ca. 192 Seiten mit  
ca. 130 farbigen Abbildungen  
von Axel und Ralf Killian  
(16,5 × 23,5 cm)

Ladenpreis: 35 €

ISBN: 978-3-910228-18-4

Erscheinungstermin: 22.09.2023

Verlosung:

**Unter allen Leserinnen und Lesern verlosen wir 3 Kochbücher  
Schwaben. Meine kulinarische Heimat.**

Schreiben Sie uns bis zum **31.10.2023**, wenn auch Sie die Lieblingsgerichte ihrer kulinarischen Heimat nachkochen wollen, wir verlosen 3 x je ein Exemplar. Unter allen eingehenden Zuschriften an: **STIB, Verlosung, Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern**, entscheidet das Los, eine Barauszahlung ist nicht möglich.



Foto: djd/Deutsche-Fliese.de/Villeroy & Boch Fliesen



*In modernen Wohnkonzepten verschmelzen Küche und Ess-Wohnbereiche. Bodenfliesen schaffen dabei eine optische Verbindung, die hochwertig und optisch großzügig wirkt.*

## DIE RICHTIGEN BÖDEN FÜR EINE KÜCHENEINRICHTUNG

Bei der Haus- oder Wohnungseinrichtung spielt die Küche eine wichtige Rolle. Ob Designerküche, ergonomisches Kochlabor oder mit Landhausflair: Küchenaussteller bieten heute Küchen, die zu den verschiedensten Einrichtungsvorlieben ihrer Kunden passen. Bei der Planung einer Küche ist neben der Qualität der Möbel und Küchengeräte ein weiteres Thema zu berücksichtigen: Die Haltbarkeit und Robustheit des gewünschten Bodenbelags. Denn ein Austausch des Bodens in einer montierten Küche ist mit hohem Aufwand verbunden. Dank ihrer großen Design- und Formatvielfalt erobern moderne Bodenfliesen, die mit Naturstein als langlebiger Bodenbelag gelten und ausgesprochen pflegeleicht sind, immer mehr Küchenböden. Unter [www.deutsche-fliese.de](http://www.deutsche-fliese.de) finden sich etwa weitere Infos und Gestaltungsideen. *djd*

## DIGITALE KÜCHENKONZEPTION MIT MIXED-REALITY-BRILLE

Wenn man Menschen nach dem Lieblingsort in Haus oder Wohnung fragt, müssen die meisten nicht lange überlegen: natürlich die Küche. Wegen der intensiven und vielfältigen Nutzung sollte der Raum sorgfältig geplant werden: Dies gelingt immer häufiger per Mixed Reality (MR). Diese Technologie verbindet reale und virtuelle Elemente, die gemeinsam durch eine Datenbrille sichtbar sind: aufsetzen und die Traumküche von morgen schon vor dem Kauf erleben. Die Bilder der neuen Küche legen sich als halbtransparentes Hologramm darüber. Bei küchenquelle etwa sind 70 Beraterinnen und Berater mit der Brille ausgestattet, mehr Infos gibt es unter [www.kuechenquelle.de](http://www.kuechenquelle.de). Zum umfangreichen MR-Programm zählen mehr als 100.000 „intelligente“ Einzelteile und auch moderne Smart-Home-Küchengeräte. *djd*



Foto: djd/Küchenquelle/Sven Koellmann

*Küchenplanung per Mixed Reality: Die samtblauen Kassettenfronten, die extrabreiten Schubladen und die Insel mit dem teilweise offenen Regalkonzept mit losen Weidekörben machen gerade in Kombination mit dem hellen Holz der Arbeitsplatte einen prächtigen Eindruck.*

## DUNSTABZUGSHAUBE IN DESIGNEROPTIK



*Funktionalität und Design gehen bei dieser Dunstabzugshaube aus Edelstahl eine sehenswerte Symbiose ein.*

Foto: djd/WZV/berbel

### Frischer wind in der Küche

Ein Muss in jeder Küche ist eine Dunstabzugshaube. Sie befreit die Luft nicht nur von Gerüchen aller Art, sondern kann in hochwertiger Optik auch alle Blicke anziehen. Eine Dunstabzugshaube aus Edelstahl rostfrei mit Qualitätssiegel etwa fügt sich mit ihrem dezenten Glanz überall gut ein. Klassiker sind Wandhauben. Über dem Herd zwischen den Oberschränken platziert, lockert eine Edelstahlhaube jede Küchenzeile optisch auf. Flache, T-förmige Modelle passen gut in moderne Küchen. Ein Pyramiden- oder Walmdachdesign verbreitet in der Landhausküche einladende Gemütlichkeit. Kopffreihauben verhindern durch ihre nach unten abgeschrägte Form oder vertikale Aufhängung, dass man sich beim Beugen über den Herd den Kopf stößt. Inselhauben sind ein Eyecatcher für offene Küchen mit Kochinsel. *djd*

### Wohnambiente aus einem Guss

Offenes Wohnen liegt nach wie vor im Trend. Während früher Küche, Ess- und Wohnzimmer, Schlafraum und Bad meist streng durch Wände und Türen voneinander getrennt waren, öffnen moderne Raumplanungen die verschiedenen Funktionsbereiche. Viele Küchenhersteller haben sich auf diesen Trend eingestellt und bieten neben klassischen Küchenmöbeln auch Möbel für Wohnzimmer, Bad, Garderobe und Hauswirtschaftsraum an. So lassen sich Dekor- und Materialkombination der Küche auf alle Räume übertragen und das Zuhause wirkt wie aus einem Guss. Experten in Küchenstudios zeigen die bestmöglichen Lösungen und Varianten auf. Unter [www.kuechentreff.de](http://www.kuechentreff.de) können Interessierte nach einem Küchenstudio in Wohnortnähe suchen und sich bereits vorab inspirieren lassen. *djd*

## KÜCHENHERSTELLER BIETEN INDIVIDUELLE LÖSUNGEN



*Offenes Wohnen mit nahtlosem Übergang zwischen den Bereichen Küche und Wohnraum ist nach wie vor im Trend.*



# Vorsicht bei Küchen aus dem Katalog

## ANGEBLICHER VORTEILSPREIS IN WIRKLICHKEIT EINE PLUMPE PREIS-FALLE

Bei Katalog-Küchen, werden die verschiedensten Modelle von Küchen in den unterschiedlichsten Ausführungen, Variationen und Ausstattungen angeboten. Vorsicht ist bei diesen Küchen geboten, da in den Katalogen keine Hersteller Marken der Küchen genannt werden. Für Kunden ist nicht nachvollziehbar, handelt es sich um eine in Deutschland produzierte Markenküche oder um eine billige Küche aus dem Ausland, die als Eigenmarke des Händlers verkauft werden soll. Wichtig für Kunden ist auf jeden Fall vor der Bestellung auch den Namen mit Anschrift des Herstellers zu kennen, um mögliche Ersatzteile für die Küche bestellen zu können, wenn es den Katalog-Küchenhändler nicht mehr geben sollte. Der Preis der Katalog Küche liest sich auf den ersten Blick gut, das Küchenangebot scheint günstig. Aufpassen sollten Küchenkunden, denn die Katalogangebote beinhalten meistens keine Spüle, Armatur sowie Zubehör. Auch abgebildete Nischenelemente gehören nicht zum Lieferumfang der angebotenen Küche. Klar darf sein, eine Küche ohne Spüle und Armatur ist keine Küche. Der angebliche Vorteilpreis ist eine plumpe Preis-Falle, da weitere nicht vorhersehbare Kosten hinzukommen. Die neue Küche muss in der Regel bei einem Speditionslager des jeweiligen Händlers meistens in einem Umkreis bis zu fünfzig Kilometer des eigenen Einzugsgebietes abgeholt werden. Hierfür ist je nach Größe der Küche ein Miet-Transporter mit Anhänger erforderlich, was zusätzliche Kosten verursacht. Mit der Abholung der Küche durch den Kunden gehen alle Gefahren des Transports und eventuelle Beschädigungen auch die unter der Verpackung verdeckten Beschädigungen auf den Kunden über. Ein nicht abzuschätzendes Kostenrisiko, dass hier auf den Kunden vom Händler ganz selbstverständlich übertragen wird. Eine Kurzzeit Transportversicherung sollte auf jeden Fall vor einer Selbstabholung abgeschlossen werden. Alternativ kann auch die Lieferung der neuen Küche durch eine beauftragte Spedition erfolgen, die zu den Transportkosten noch Verlade- und Abladeposten berechnet. Auch hier ist wichtig, im Speditionsauftrag zu vereinbaren, dass die

Liefergefahr bei der Spedition bis zum Aufstellort in der Wohnung nicht nur bis zur Gehwegkante bei der Spedition liegt. Die umfangreichen Verpackungen der Küchenmöbel und Geräte verursachen Entsorgungskosten, die den Kaufpreis der Küche weiter zusätzlich erhöhen. Auch der Aufbau der Küche muss selbst vorgenommen werden und dazu bedarf es mehr als nur Hobby-Handwerkergeschick und Profiwerkzeug. Mindestens ein handwerklich versierter Helfer ist erforderlich, um Küchenmöbel sowie Geräte richtig aufzustellen, aufzuhängen.

Die Ausschnitte für Spüle und Kochfeld sollten bereits vom Hersteller der Arbeitsplatte vorgenommen worden sein. Für Elektro- und Sanitäranschlüsse sind erfahrene Handwerker erforderlich, die weitere nicht unerhebliche Kosten verursachen. Der Preis für die neue Küche schraubt sich dadurch weiter nach oben durch Leistungen, die nicht im Katalog-Küchenpreis enthalten sind. Katalog Küchen sind sicher nicht für jeden Küchenkunden eine Alternative zu Küchen die in einem Küchenstudio zur Ansicht stehen, vollständig geliefert, fachmännisch eingebaut sowie an alle Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Katalog Küchen werden über Franchise Händler verkauft, weshalb darauf zu achten ist, wer Ansprechpartner bei Fragen der Gewährleistung, bei Garantieansprüchen sowie Reklamationen ist. Kein Küchenkauf ohne gültigen Herstellernachweis mit voller Anschrift, damit berechnete Ansprüche an den Hersteller gestellt oder Teile für die Erweiterung der Küche bestellt werden können, wenn der Händler nicht mehr erreichbar ist. Verkäufer, die den Hersteller der Küche nicht benennen, sind nicht der richtige Partner für den Kauf einer neuen Küche. Wer eine Katalogküche beabsichtigt zu kaufen, sollte sich vor der verbindlichen Unterschrift unter den Kaufvertrag genau überlegen, ob er die zusätzlichen finanziellen und tätigen Eigenleistungen für die neue Küche auf sich nehmen möchte oder lieber doch eine Küche aus dem Küchenstudio mit komplettem Einbau zum vereinbarten Festpreis kauft.

Sandra Mayerhofer

STUTTGARTER IMMOBILIEN-BERATER

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Clausner Medien UG  
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern, Tel. 0711 451 411 88

### Anzeigen verantw.

Claus Berger  
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern, Tel. 0711 451 411 88  
Aktuelle Anzeigenpreisliste vom 01.04.2022

### Redaktion

Moritz Clausner (V. i. S. d. P.) Redaktionsleiter  
Gutenbergstr. 13, 73760 Ostfildern  
Tel. 0711 451 411 88, E-Mail: moritz-clausner@t-online.de

Vom Herausgeber gestaltete Anzeigen, erstellte Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und elektronische, digitale Verwendung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Zuwiderhandlungen werden rechtlich verfolgt. Verantwortlich für den Inhalt der Anzeigen sind ausschließlich die Inserenten. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

### Redaktion und Fotos

Die Urheberrechte der Artikel und Fotos liegen ausschließlich beim Herausgeber.

Keine Gewähr für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos, diese werden nur auf Verlangen und mit frankiertem Rückumschlag zurückgesandt.

Die Inhalte und Aussagen der jeweiligen Verfasser der Artikel decken sich nicht zwangsläufig mit der Auffassung der Redaktion und Herausgeber.

Bildnachweis: z.T. Adobe Stock, iStock, shutterstock, pexels, Pixabay

Zustellung an bevorzugte Adressen von Stuttgart und Region.





# Immer gut beraten mit den Stuttgarter Berater-Magazinen



Stuttgarter   
**Berater-Magazine**

[www.stib-cm.de](http://www.stib-cm.de)







# Stuttgarter Berater-Magazine

## Interessante Themen rund um die Immobilie

[www.stib-cm.de](http://www.stib-cm.de)

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Nicht ohne Architekten
- Immobilien wechseln
- Immo-Angebote verstehen
- Erfolgreich mit Makler
- Wichtige Urteile
- Immo-Angebote verstehen

3 starke Titel in EINEM Magazin

**Unsere Leser suchen ein neues Zuhause**

HERGET IMMOBILIEN  
**WIR VERMITTELN WERTE.**

Aktuell suchen wir für unsere kompetenten Kunden nach Wohnungen und Häusern in Stuttgart und Umgebung. Für die besten Angebote und zuverlässigen Partner stellen wir Ihnen dabei gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Anträge. Ihr Stefan Herget - Stefan Herget  
 WWW.HERGET-IMMOBILIEN.DE TELEFON 0714 400 022 35

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Neu Immobilienaustausch
- Energiespartips
- Kreuzworträtsel
- Schwäbische Idee
- Geld sparen
- Gold Gewinnen
- Wer wird Eigentümer
- Immobilien-Rente als Alternative
- Brudler Fingerzeig

4 starke Titel in EINEM Magazin

**Wunschimmobilie mit Garten**

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Wenig Immo-Eigentümer
- Immobilien-Vermutung
- Mehrzahl zur Miete
- Wissen was wichtig
- Ausblick 2023
- Markteinschätzung
- Kreuzworträtsel
- Wertvolle Preise

3 starke Titel in EINEM Magazin

**Immobilien-Traum seltener umsetzbar**

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Welche Immobilie passt zu uns
- Drei Schritte zum Eigentum
- Darauf müssen Käufer achten
- Wichtig bei Verrentung
- Urteile für Sie
- Wer wird Eigentümer

3 starke Titel in EINEM Magazin

**Wunschimmobilie nicht immer realisierbar**

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Immobilienpreise müssen runter
- Verkauf gegen Wohnrecht
- Aktuelle Urteile
- Wohnungen zweckentfremdet
- Mieten steigen weiter
- Brudler - Zeitenwende

3 starke Titel in EINEM Magazin

**Immobilien Neubauten werden weniger**

**Stuttgarter Immobilien-Berater**  
 Offizieller Immobilien-Berater für Stuttgart und die Region  
 WISSENSWERTES FÜR ALLE KÄUFER - VERKÄUFER - MIETER - VERMIETER

- Deutsche Banken können pleitegehen
- Neubauten mit günstiger Finanzierung
- Guthaben vor Bankenpleite schützen
- Kreuz & Quer mit Gewinnen

3 starke Titel in EINEM Magazin

**Moderner Neubau in bester Lage, immer seltener umsetzbar**