

IMMOBILIEN

IN KÜRZE

Maklervertrag kann mündlich geschlossen werden

Berlin. Für den Immobilienverkauf sollten Verkäufer und Makler einen Vertrag schließen. Der Vertrag ist auch eine der Voraussetzungen für den Provisionsanspruch des Maklers. Maklerverträge bedürfen keiner bestimmten Form, heißt es im Ratgeber „Meine Immobilie erfolgreich verkaufen“ der Stiftung Warentest. Ein Vertrag kann also auch mündlich zustande kommen, besser ist aber die schriftliche Form.

Anspruch auf Baukindergeld noch bis Jahresende

Berlin. Familien haben bis zum 31. Dezember Anspruch auf Baukindergeld. Wer bis zu diesem Stichtag keinen Immobilienkaufvertrag abgeschlossen oder eine Baugenehmigung vorliegen hat, kann die Förderung nicht mehr beantragen, erklärt der Bauherren-Schutzbund (BSB). Pro Kind erhalten Familien einen Zuschuss von 1200 Euro im Jahr über zehn Jahre, also 12.000 Euro insgesamt je Kind.

Vorsicht vor Abzocke bei Entfernen von Wespennest

Stuttgart. Ein Wespennest am Haus kann nervig sein. Doch es darf keinesfalls eigenständig entfernt werden – darum müssen sich Profis kümmern. Im Internet finden sich allerdings auch Abzocker, die zu viel Geld für das Entfernen verlangen, warnt Matthias Bauer von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Sein Rat: Man sollte sich vorab über die Anbieter informieren. Die Preise für das Entfernen liegen üblicherweise zwischen 80 und 150 Euro.

Moderner Notruf in Aufzügen wird bald Pflicht

Essen. Wer in höheren Stockwerken wohnt, weiß einen Aufzug zu schätzen. Zumindest solange dieser funktioniert – ansonsten hilft der Notfallknopf. Bis Jahresende müssen diese Notfallknöpfe auf eine sogenannte Zweibein-Kommunikationseinrichtung umgerüstet werden. Das Zweibein-Kommunikationssystem – eine Art Gegensprechanlage – soll sicherstellen, dass Hilfe im Notfall tatsächlich herbeigerufen werden kann, erklärt der TÜV Nord. Oft verfügen Aufzüge nämlich nur über akustische Warnsignale wie Klingeln, die lediglich im Umfeld des Aufzugs zu hören sind – oder eine Notruftaste, über die Eingeschlossene aber keine Rückmeldung aus der Notrufzentrale erhalten.

Das moderne System sorgt dafür, dass ab dem neuen Jahr jeder Aufzugsfahrer per Tastendruck einen Notdienst erreichen und das aufgetretene Problem schildern kann. Erforderliche Befreiungsmaßnahmen können so unverzüglich eingeleitet werden.



Bis zum Jahresende müssen Aufzüge mit einer Zweibein-Kommunikation ausgerüstet werden.

FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA-TMN



Nachgerüstet: Anbaubalkone, wie auf dem Bild zu sehen, stehen auf Stützen vor dem Haus. Sie können an vielen Bestandsbauten einfach errichtet werden.

FOTO: SEBASTIAN HOFF

Ein Platz an der Sonne

Für mehr Wohnqualität: Balkone können fast immer nachträglich angebaut werden

Von Sebastian Hoff

Berlin/Bonn/Ahlen. An schönen Tagen ist es der Lieblingsplatz vieler Hausbewohner: der Balkon. Ob zum Sonnenbaden, zum Grillen oder als grüne Oase – ein paar Quadratmeter Außenfläche erhöhen die Wohnqualität deutlich. „Ein Balkon gehört heute einfach zum Standard“, sagt Wolfgang Arens, Geschäftsführer von G&S Die Balkonbauer im westfälischen Ahlen. Die Firma ist spezialisiert darauf, Balkone nachträglich anzubauen.

Grundsätzlich sei das bei jedem Gebäude möglich, erklärt Arens – vorausgesetzt, die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbargebäude werden eingehalten und die Statik ist ausreichend. Außerdem muss in der Regel bei der zuständigen Behörde ein Bauantrag eingereicht und von ihr genehmigt

werden. Die Antragstellung übernehmen oft die ausführenden Firmen. Alternativ kann ein Architekt beauftragt werden, der mit den Bauherren zudem gestalterische Ideen entwickelt und von mehreren Firmen Angebote einholt.

Kunden können zwischen drei verschiedenen Konstruktionsarten wählen: „Balkone auf vier oder zwei Stützen sind die einfachsten und kostengünstigsten Balkone. Sie stehen auf Betonfundamenten stabil vor dem Haus, während freitragende Balkone mit ihrer Last komplett am Gebäude hängen“, schreibt die Pforzheimer Balkonbaufirma Spittelmeister.

Meist werden bei Bestandsbauten sogenannte Vorstellbalkone oder Anbaubalkone errichtet. Sie werden zwar am Gebäude befestigt, greifen aber nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. „Balkonkonstruk-

tionen, die unabhängig vom Gebäude stehen, sind technisch und bauphysikalisch unproblematischer als Balkone, die ins Bauwerk integriert sind“, erklärt der Verband Privater Bauherren (VPB). Außerdem werden mögliche Wärmebrücken vermieden und der Balkon wird schalltechnisch entkoppelt. Der Aufbau beeinträchtigt die Bewohner kaum.

Wer einen Balkon anbauen lassen möchte, hat die Qual der Wahl: Die tragende Konstruktion besteht meist aus Alu, Stahl oder Beton, vereinzelt auch aus Holz. Für die Geländer können geschlossene Fronten etwa aus Milchglas, Gitterstäbe oder Lochbleche gewählt werden. Im Angebot sind zudem verschiedene Bodenbeläge. „Wichtig ist es zunächst, die Größe zu definieren“, sagt Arens. „Es empfiehlt sich, den Balkon so groß wie möglich zu planen.“ Eine Tiefe von zwei Metern sei das Minimum, wenn die Bewohner einen Tisch aufstellen wollen und vier Personen Platz finden sollen, erklärt er. Die Länge sollte zwischen drei und viereinhalb Metern betragen.

Entscheidend ist zudem die Ausrichtung des Balkons: Die Himmelsrichtung sollte passend zu den eigenen Lebensgewohnheiten und Bedürfnissen gewählt werden. Wird eher Abend- oder Morgensonne gewünscht? Soll es mittags schattig sein? Wie wichtig ist Ruhe? Oft bestehe allerdings keine wirkliche Wahl, sagt Arens: „In der Regel werden Balkone an die Rückseite des

Gebäudes und nicht zur Straßenseite gebaut.“

Balkone werden meist im Werk vorgefertigt und in Einzelteilen angeliefert. Dennoch: Den Balkon von der Stange gibt es nicht. „Jedes Gebäude ist anders und jeder Balkon ist ein Unikat“, betont Arens. Die Montage dauert meist nur einen Tag. Allerdings sind Vorarbeiten nötig: So müssen Fundamente für die Stützen gegossen und Fenster gegen Balkontüren ausgetauscht werden – es sei denn, ein vorhandener Balkon wird ersetzt.

Wie hoch die Kosten sind, hängt unter anderem davon ab, wie gut die Baustelle zu erreichen ist. Müssen die Bauteile mit einem großen Kran über das Dach gehievt werden, wird der Balkonbau teurer. Arens beziffert die Gesamtkosten im Schnitt auf rund 8000 Euro – nach oben hin seien aber kaum Grenzen gesetzt. Vergleichsweise günstige Preise lassen sich erzielen, wenn mehrere Balkone an ein Haus gebaut werden.

Vor allem Wohnungsgesellschaften rüsten ihre Häuser seit einigen Jahren mit Balkonen nach. Das erhöht den Wohnwert und verbessert die Chancen, die Wohnungen zu vermieten. Auch viele Wohneigentümergeinschaften beschließen, Balkone nachträglich anzubauen. Selten werden hingegen Einfamilienhäuser mit Balkonen ausgestattet, berichtet Arens. Der VPB weist darauf hin, dass das dann sinnvoll sein könne, wenn die obere Etage vermietet werden soll.



Ein Balkon gehört heute einfach zum Standard.

Wolfgang Arens, Geschäftsführer von G&S Die Balkonbauer

Gemeinschaft muss zustimmen

Wer in einer Wohneigentümergeinschaft, kurz WEG, lebt, muss den Anbau eines Balkons mit den anderen Eigentümern abstimmen. Denn Balkone verändern das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage meist erheblich. Wie viele Eigentümer dem Anbau

zustimmen müssen, ist von verschiedenen Faktoren abhängig – etwa der Größe und vorgesehenen Gestaltung des Balkons, erläutert der Verband Wohnen im Eigentum. Außerdem spielt bei der Bewertung eine Rolle, ob die Nachbarhäuser Balkone haben oder nicht.

Grundsätzlich gilt: Für Modernisierungsmaßnahmen genügt die Zustimmung von 75 Prozent aller Eigentümer, die mehr als 50 Prozent der Miteigentumsanteile halten. Liegt eine bauliche Veränderung der Wohnanlage vor, müssen alle Eigentümer zustimmen.