

Stuttgarter



Renovierungs-Berater

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

- ▶ Bad so alt wie die Immobilie
- ▶ Badrenovierung vom Fachmann
- ▶ Vom Bad zur Wellnessoase

- ▶ Wie verbindlich ist ein Angebot
- ▶ Renovierung richtig finanziert
- ▶ Immobilien um Jahre verjüngen

Ideen für kreative Badmodernisierung





Bäder, so alt wie die Immobilie selbst

RENOVIERUNGSSTAU BEI BÄDERN IN BESTANDSIMMOBILIEN SEHR AUFFÄLLIG

Das eigene Bad ist in die Jahre gekommen, jeder weiß es, wann immer das Bad benützt wird, aber trotzdem wurde die längst überfällige Renovierung immer wieder aufgeschoben, verschoben. Nur eine sehr moderate Modernisierung wurde vorgenommen, die sich eigentlich nur auf den Austausch von einem gerissenen Waschbecken mit einer Mischbatterie bezog, um künftig nicht mehr Wasser zu verschwenden, bis die richtige Temperatur fürs Händewaschen gefunden wurde. Nachgerüstet ein kleiner hässlicher stromfressender Wassererhitzer, ein Elektro-Boiler für fünf Liter warmes Wasser unter dem Waschbecken. Das Bad ist noch aus den sechziger Jahren, kleiner 3-türiger Spiegelschrank von Alibert, der war eigentlich mal weiß, hat aber zwischenzeitlich eine nicht definierbare gelbliche Farbe angenommen, die den kleinformatigen Fliesen an der Wand näherkommt. Die Beleuchtung des Spiegelschranks noch mit Glühbirnen und eine Abdeckung aus Hartplastik, die schon mehrfach gebrochen ist. Spiegeltüren, die nahezu blind sind, geben nicht das gewünschte Bild zurück, das Betrachter eigentlich vom Blick in den Spiegel erwarten.

Bad Zustandsbeschreibung

Wandfliesen, die über die Jahre mehrfach gerissen sind, wurden mit selbstklebenden, farbigen Dekorbildern versehen, um schadhafte Stellen zu verdecken bzw. zu kaschieren. Die Badewanne aus Stahl, frei stehend auf hässlichen Wannenfüßen, mit einer unaussprechli-

chen Patina. Badeofen elektrisch mit Boiler, um überhaupt warmes Wasser zur Verfügung zu haben. Am Boden ein legendäres Knopfmosaik in Grün, der letzte Schrei, bei vielen Bädern bis heute noch, die so alt sind wie die Häuser. Ersetzt wurde im Laufe der Jahre nur was wirklich kaputtgegangen, dem Verschleiß zum Opfer gefallen. Der Grund für diese noch heute vorhandenen „Schmuddelbäder“ in Bestandsimmobilien in Innenstadtteilen mit altem Immobilienbestand von Stuttgart und in der Region: die nahezu panische Angst vor der Badrenovierung der Vermieter und Mieter.

Der Grund ist unbegründet

Die Angst vor der Badrenovierung ist gänzlich unbegründet, richtig koordiniert und organisiert ist ein Bad in längstens einer Woche auf den Zustand des aktuellen Zeitgeists gebracht. Erfahrene Sanitär-Fachfirmen in der Nähe arbeiten mit Kollegen wie Bauhandwerkern, Elektrikern und Fliesenlegern Hand in Hand, sind ein eingespieltes Team, erstellen einen Zeitplan für die jeweiligen erforderlichen Arbeiten, damit es zu keiner Zeitverzögerung kommt und das neue Bad pünktlich übergeben werden kann. Das neue Bad aus einer Hand bieten Fachfirmen, die alle erforderlichen Leistungen mit ihren eigenen Mitarbeitern anbieten, auf Fremdfirmen verzichten, ein Generalunternehmer fürs neue Bad sind. Diese All-inclusive-Leistung ist bequem, nur ein Ansprechpartner für die vollständige Badrenovierung, hat aber ihren Preis.

Frank Winter

Badrenovierung vom Sanitärfachmann

Die wesentlich bessere, individuellere, persönlichere und weitaus günstigere Variante der Baderneuerung ist, sich Anregungen für ein neues Bad in Badausstellungen des regionalen Sanitärhandels zu holen, um sich dann das neue Bad nach den persönlichen Ansprüchen individuell zusammenzustellen.

Der Sanitärfachmann im eigenen Stadtteil ist meist mit ebenfalls leistungsfähigen Elektrikern, Fliesenlegern und Malern weitgehend gut vernetzt und kann auch eine organisierte Badvollrenovierung aus einer Hand mit einem nachvollziehbaren Angebot anbieten.



Die Kosten des Sanitärfachmanns sind in der Regel wesentlich geringer als die eines Bad-Franchise-Anbieters, der Kosten wie Marketing, Messen, Provisionen und hohe Anfahrtkosten in seinem Festpreis intergriert hat, die der Sanitärfachmann einfach nicht hat, weshalb er die Badrenovierung auch günstiger und individueller anbieten kann. Die Baderneuerung über den Sanitärfachmann ist auch als Badteilerneuerung möglich, wenn die Badelektrik oder vorhandenen Wand- und Bodenfliesen nicht ersetzt werden müssen, was mit einem Badvollrenovierer nicht möglich ist. Ein Preis-Leistungs-Vergleich lohnt immer.

Markus Winter

Stefan Wiertzema
Heizung und Sanitär

SWH

**Ihre Profis vor Ort in Sachen
Heizung und Sanitär!**

- **Zeitgemäße Heizsysteme**
Solarthermie · Wärmepumpen · Holzpellets · Öl-Gas-Brennwert · uvm.
- **komplette Badsanierungen**
Ein nach Ihren Wünschen gestaltetes Bad mit modernen Sanitärobjekten und modernster Fliesentechnik
- **Altbausanierungen**
Wir renovieren Ihren Altbau komplett mit Heizung, Sanitär, Fliesen und Elektroarbeiten zu fairen Preisen.

Höfinger Str. 25 · 70499 Stuttgart-Weilimdorf · Tel.: 0711-83 25 19
Fax 0711-8 06 89 37 | **24h-Notdienst: 0174 - 3 26 16 93**
www.swh-heizungstechnik.de

„Nicht die Größe einer Anzeige ist für den Werbeerfolg verantwortlich, sondern die regelmäßige Erscheinung einer Anzeige zu redaktionellen Themen der jeweiligen Branche.“

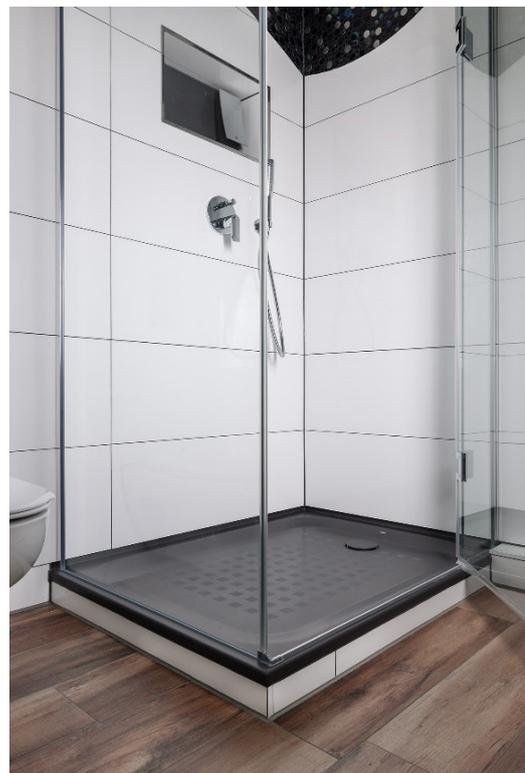
Ihr Fachpartner
für Sanitär und Heizung!

ANDREAS LUTZ

Wasser | Wärme

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

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



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 Sanitärfachmann 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.



Foto: Pixello.de

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

Planungen für neues Bad jetzt beginnen

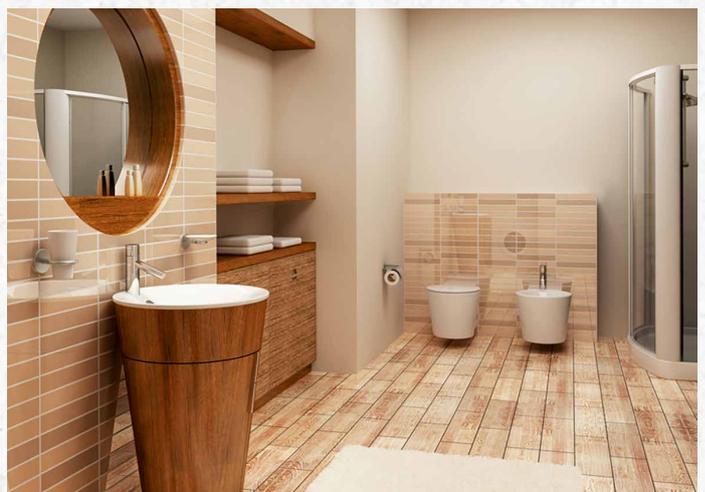
WER RECHTZEITIG DEN BADUMBAU PLANT, KANN IM FRÜHJAHR DAMIT BEGINNEN

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.

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

Bad Neugestaltung

HEUTE SCHON AN SPÄTER DENKEN

Möglichkeiten und Wünsche

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 Sanitärfachmann 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

Nur mit Architekten

KEIN NEUES BAD OHNE FACHMANN

Wer sich für eine Modernisierung seines Bades entschlossen hat, sollte nicht an der falschen Stelle – am Architekten und an ausgewiesenen Fachhandwerkern – sparen. Bei einer Badmodernisierung erfolgen verschiedenste Arbeiten an mehreren Gewerken, Elektro, Heizung, Wasser und Strom, weshalb ohne die zugelassenen Fachhandwerker überhaupt nichts geht.

Eine verbindliche Gewährleistung für ihre ausgeführten Arbeiten können nur ausgewiesene Fachhandwerker übernehmen. „Schwarzarbeiter“ können bei Reklamationen sehr teuer werden, sie haften für keinen angerichteten Schaden und sind meistens auch nicht mehr auffindig zu machen. *Die richtige Vorgehensweise für eine Badmodernisierung ist:* Ideen sammeln, einen Architekten aussuchen und beauftragen, der Badumbauten anhand der eigenen Ideen auch umsetzen kann. Mieter müssen vor Beginn des Badumbaus den Hauseigentümer, Vermieter um eine Genehmigung ersuchen. Wichtig ist, dass bei einem möglichen späteren Auszug aus der Wohnung kein Rückbau des Bades in den Urzustand verlangt wird. Wenn die Genehmigung vorliegt, sollte der Architekt die Planung nach den Kostenvorgaben der Auftraggeber umsetzen und lokale leistungsfähige Fachhandwerker aus den jeweiligen Branchen auswählen, die nach seinem Zeitplan auch in der Umbauzeit tätig werden können. Bei der Auswahl der Fachhandwerker ist wichtig, dass diese aus dem eigenen Stadtteil oder der näheren Region kommen. Kurze Anfahrtswege sparen Geld und bei einer möglichen Funktionsstörung im Bad sind diese schnell vor Ort und können diese beheben.

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 80.000 € wird die Finanzierung von den meisten Banken und Finanzierern nicht einmal ins Grundbuch eingetragen, wodurch keine Notarkosten für eine eventuelle Grundbuchänderung entstehen.

Andreas Steiner

Schwäbisches Angebot!
DIGITAL oder GEDRUCKT,
ich will beides.

Stuttgarter
Berater-Magazine
www.stib-cm.de



Foto: pexels

Ein vom Architekten nach den Wünschen der Eigentümer geplantes modernes Bad mit Vollaussattung.

Mit dem eigentlichen Umbau sollte erst begonnen werden, wenn die ausgewählten Materialien auch alle bei den Handwerkern eingetroffen sind. Nicht, dass auf ausgefallene Fliesen aus Italien, eine Designerbadewanne oder ausgesuchte Armaturen gewartet und das Bad über Wochen nicht vollendet werden kann und eine Baustelle bleibt. Beim Badumbau wird gerne vergessen, auch neue breitere Türen gleich mit einzuplanen. Der neue Boden sollte rutschfest und der Eingang zum Bad ohne störende Schwellen sein, da alle Badnutzer auch älter werden. Der Umbau eines Bades muss innerhalb einer Woche vollendet werden, wenn dieser vom Architekten gut geplant und koordiniert wurde. Der Architekt trägt von der Planung über die Einhaltung der Kosten bis zur Vollendung und Übergabe des neuen Bades die Gesamtverantwortung.

Ludwig Petermann

Wie verbindlich ist ein Angebot?

MIT EINEM ANGEBOT SIND KUNDEN AUF DER SICHEREN SEITE

Wer sein Auto zur Inspektion oder Reparatur in eine Werkstatt bringt oder beabsichtigt, einen Handwerker zu beauftragen, möchte vor Beginn der zu vergebenden Arbeiten natürlich wissen, was es kostet, diese ausführen zu lassen. Welche Arbeitsleistung und welcher Materialaufwand sind erforderlich, um die angefragten Arbeiten im Einzelfall von einem Handwerker durchführen zu lassen? Für welche Leistungen muss was bezahlt werden? Moritz Clausner von der GSW (Gewerbegemeinschaft Stuttgart West) empfiehlt in Fällen, in denen die Kosten für angefragte Arbeiten entweder unbekannt oder für Laien nicht annähernd realistisch abschätzbar sind: „Lassen Sie sich unbedingt ein Angebot bzw. einen Kostenvoranschlag erstellen.“

„Festpreis“ ist nicht immer ein guter Preis

Die Preisangaben in einem Angebot oder Kostenvoranschlag sind nur dann verbindlich, wenn der ausführende Handwerker sie letztendlich auch garantiert. Doch hier ist Vorsicht geboten! Mitunter ist der Preis im Kostenvoranschlag so hoch angesetzt, dass der anbietende Handwerksbetrieb diesen gut garantieren kann. Dann ist der Kunde im Nachteil.

„Wichtig ist es daher, sich für zu vergebende Arbeiten bei mehreren Handwerkern oder Werkstätten einen Kostenvoranschlag einzuholen“, so Clausner, „um ein Gefühl für Aufwand und Preis zu bekommen.“ Besonders niedrige Preise haben meistens diejenigen Leistungsanbieter, die aktuell über wenige Aufträge verfügen – was kein Nachteil sein muss. Auftragslöcher kommen in jedem handwerklichen Gewerbe vor. Die Vorteile für Kunden sind ein günstiger Preis und eine schnelle Auftragsausführung.

Unternehmen, die ihre Preise im Kostenvoranschlag sehr hoch ansetzen, sind an dem Auftrag meist nicht interessiert. Teuer ist nicht immer besser – auch dies sollte bei der Prüfung von Preis und Leistung berücksichtigt werden. Sparen kann nur, wer Aufwand, Leistung und Preis miteinander vergleicht.

„Über den Daumen gepeilt“ ist kein Kostenvoranschlag

Handwerker antworten auf die Frage, was die Erledigung der Arbeiten denn kosten würde, meistens: „Über den Daumen gepeilt so und so viel“, was natürlich nur eine grobe Preisangabe, aber nicht verbindlich ist. Außerdem wird sich der Meister bei der Endabrechnung nur schwer an die genannte Summe erinnern.

Kann der Handwerker nachweisen, dass seine Lieferanten ihm plötzlich deutlich mehr für das verwendete Material in Rechnung stellen, kann er diese Mehrkosten an seinen Auftraggeber, den Kunden, weitergeben. „Mit einer vereinbarten Preisbindung für Lohn- und Materialkosten bis zu einem bestimmten Datum können Kunden unkalkulierbare Preissteigerungen ausschließen“, weiß Clausner.

Kleine Überschreitungen müssen toleriert werden

Werden die auszuführenden Arbeiten deutlich teurer als im Kostenvoranschlag angegeben, muss der Handwerker seinen Auftraggeber rechtzeitig darauf hinweisen. Leider ist im Gesetz nicht genau beschrieben, was eine wesentliche Verteuerung ist. Die angewendete Faustregel geht davon aus: Wenn eine angebotene Leistung mehr als 15 bis 20 Prozent teurer wird als im Kostenvoranschlag angegeben, dann handelt es sich um eine wesentliche Überschreitung. Ein Beispiel: Wer Arbeiten für 20.000 Euro an seinem Eigenheim ausführen lässt, muss eine Kostensteigerung von bis zu 4.000 Euro klaglos hinnehmen. Erst wenn der Kostenvoranschlag um diese Summe überschritten ist, kann der Kunde den Auftrag kündigen, was aber auch keine empfehlenswerte Lösung ist. „Die Einigung liegt im Kompromiss und ist ein gangbarer Weg für beide Seiten“, meint Clausner. Die Suche nach einem Ersatz-Handwerker



Angebot und Auftragsbesprechung zwischen Kunden und ausführenden Handwerker.

ist schwierig, denn niemand möchte die angefangenen Arbeiten eines Kollegen beenden und dafür noch die Gewährleistung übernehmen – was zuweilen nicht günstiger wird.

Kosten für den Kostenvoranschlag

Einen Kostenvoranschlag zu erstellen, kann mitunter für einen Handwerker sehr aufwendig sein, insbesondere dann, wenn der in Aussicht gestellte Auftrag vom Kunden nicht erteilt wird. Daher verlangen manche Handwerker oder Dienstleister dafür ein Extrahonorar. „Derartige Forderungen nach einer Kostenerstattung für ein Angebot sind im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) nicht vorgesehen, es sei denn, der potentielle Kunde hat diesen Kosten ausdrücklich zugestimmt.“

Aufträge sollten möglichst nur an lokale, bekannte Handwerker und Werkstätten erteilt werden, da hier keine oder nur sehr geringe Anfahrtskosten anfallen. Diese können bei Aufträgen, die eine mehrtägige Erledigung erfordern, schnell ins Geld gehen, da die Anfahrtszeit auch Arbeitszeit für die Handwerker ist. Wenn beispielsweise zwei Handwerker in einem Fahrzeug zu den staubekanntenen Zeiten morgens und abends je eine Stunde unterwegs sind, sind dies bereits vier Arbeitsstunden, die sie im Fahrzeug „untätig“ für den Kunden verbracht haben. Bei einem Auftrag über fünf Tage beläuft sich die nur im Fahrzeug verbrachte Zeit auf 20 Stunden reine Fahrzeit, Fahrzeugkosten extra. „Fahrkosten extra“ ist eine sehr schwammige Formulierung. Wenn diese nicht genau in der Höhe angegeben werden, kann dies zu teuren Überraschungen führen.

„Die ausgeführten Arbeiten sollten am Ende eines jeden Tages mit einem tagesaktuellen Rapport kontrolliert und abgenommen werden, in dem die Anzahl der Mitarbeiter und ihre geleisteten Stunden sowie das verbrauchte Material und die eigentliche Arbeitsleistung dokumentiert sind“, empfiehlt Clausner. Die kontrollierten Rapporte werden vom Auftraggeber unterschrieben, wobei etwaige Unstimmigkeiten auf dem Rapport sofort festgehalten werden müssen. Abgerechnet wird letztendlich nach Rapport auf der Preis- und Leistungsbasis des Angebots. Der Kunde muss eine Kopie der unterschriebenen Rapporte erhalten, damit eine spätere Rechnungsprüfung möglich ist. Bei Meinungsverschiedenheiten oder im Streitfall helfen Handwerkskammer oder Gutachter. Bei einem nicht vermeidbaren Rechtsstreit sind, je nach der Höhe des Streitwerts, Amts- oder Landgericht zuständig.

Ludwig Petermann

Maßgefertigtes Badezimmer: individuelle Badsanierung zum Festpreis.

Die Ansprüche an Badezimmer haben sich in den letzten Jahren stark verändert – und auch die Qualitätsansprüche sind deutlich gestiegen. War das Badezimmer früher vor allem ein praktischer Ort für die Körperpflege, ist es nun zunehmend auch ein Ort der Ruhe, Entspannung und Erholung. 9 von 10 Personen, die eine Badsanierung planen, legen darüber hinaus Wert auf die Langlebigkeit der gekauften Badausstattung und für 8 von 10 Personen ist die Qualität ein Entscheidungskriterium. Aktuelle Umfragen zeichnen ein klares Bild davon, wie ein Traumbad aussehen sollte: 75 % der Befragten wünschen sich eine bodengleiche Dusche, dicht gefolgt von einem hellen Ambiente (68 %) und einem guten Platzangebot (62 %). Auch optisch aufeinander abgestimmte Produkte (57 %) sowie hochwertige Materialien (55 %) spielen eine wichtige Rolle. Genau hier kommt Viterma ins Spiel.

Viterma zaubert aus Ihrem alten Bad Ihr neues Wohlfühlbad. Mit ihren maßgeschneiderten Produkten aus eigener Fertigung ist es möglich, Ihnen eine individuelle Badsanierung mit hochwertigen Artikeln zum Festpreis anzubieten. Die Profi-Handwerker benötigen zudem nur maximal fünf Tage, um aus Ihrem alten Bad Ihr neues Wohlfühlbad zu zaubern. Bei Viterma können Sie sich auf eine breite Auswahl an Farben, Markenherstellern und Designs verlassen. Ihre neue ebenerdige Dusche ist mit einer rutschhemmenden Oberfläche ausgestattet und sorgt damit für mehr Komfort und Sicherheit im Bad. Aktuell geht der Trend zu großen Fliesen im Bad, denn man hat erkannt, dass die Fugen zwischen den Fliesen die Hauptursache für Schimmel sind. Hier dringt Feuchtigkeit am leichtesten in die Wand ein und sammelt sich hinter den Fliesen. Das Viterma-Wandsystem geht einen Schritt weiter, denn die

Viterma-Wandelemente sind großflächig und fugenfrei, also absolut wasserdicht miteinander verbunden. So kann keine Feuchtigkeit in die Wand eindringen und Schimmelbildung wird vorgebeugt. Außerdem sind sie wasserabweisend und damit absolut pflegeleicht. Alle Produkte sind von höchster Qualität, schließlich wollen Sie möglichst lange Zeit Freude an Ihrem neuen Badezimmer haben. Viterma ist Ihr lokaler Experte für Komplettbad-, Teilbad- und WC-Sanierungen. Auch wenn Sie keine Komplettbadsanierung planen, ist eine Teilbadsanierung nach dem Konzept „Wanne raus, Dusche rein“ oder „Dusche raus, Dusche rein“ möglich.

Vereinbaren Sie am besten noch heute einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin in den eigenen vier Wänden.



- ✦ Zuverlässige Renovierung in max. 5 Tagen durch unser Profi-Handwerker-Team
- ✦ Breite Auswahl an Designs, Farben und Markenherstellern
- ✦ Individuelle Maßanfertigung für bodenebene Duschen
- ✦ Schimmelfreie, langlebige, pflegeleichte Materialien

Ihr Fachbetrieb
im Kreis Esslingen
Infos & Beratungstermin:
Tel. 0711 26 89 84 40
www.viterma.com

Jetzt Termin vereinbaren!

GARANTIE
AUF VITERMA-PRODUKTE

10
JAHRE

ZUFRIEDENE
KUNDEN

98%

KOMPLETT- ODER
TEILSANIERUNG

Rücklagen erleichtern Modernisierung

STEIGENDE ZINSEN, KEIN GRUND FÜR EINEN MODERNISIERUNGSSTAU

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohnungen und vergleichsweise überschaubaren Mieteinnahmen sind gut beraten, monatliche Rücklagen von 1,50 € je Quadratmeter vermiete Wohnfläche auf einem extra Konto zu bilden.

Das Gleiche gilt für Eigentümer einer selbstbewohnten Immobilie, die keine weiteren Mieteinnahmen haben, sowie weiterhin für Immobilieneigentümer, die sich bereits im Ruhestand befinden. Wer außer einer Altersrente keine weiteren monatlichen Einkünfte bezieht, sollte unbedingt Rücklagen für Reparaturen sowie zeitgemäße Modernisierungsmaßnahmen bilden. Die Bildung von Rücklagen ist wichtig, damit mögliche Schäden an der Immobilie zeitnah durch Fachhandwerker beseitigt werden können, bevor ein noch größerer Schaden oder Folgeschaden daraus entsteht. Jede zeitliche Verzögerung von erforderlichen Reparaturen erhöht die möglichen Kosten, was es unbedingt zu vermeiden gilt. Reparaturen bedingt durch Alter, ständige Beanspruchung und Verschleiß von technischen Anlagen und Materialien über Jahrzehnte kündigen sich nicht vorher an. Die Kostenhöhe der Reparatur ist oftmals nicht absehbar, höher als vorher kalkuliert.

„Der Wertverlust einer Immobilie über mehrere Jahre durch einen Investitions- und Modernisierungstau ist höher als die finanzielle Mehrbelastung durch höhere Zinsen für die Fremdfinanzierung einer Modernisierung.“

Wer sich jetzt zur erforderlichen Reparatur oder zeitgemäßen Modernisierung auch noch um die Finanzierung, die Fremdfinanzierung über die Bank kümmern muss, ist nicht zu beneiden und verteuert durch hohe Zinsen zusätzlich seine Reparaturkosten, was



bei einer ständigen Rücklagenbildung vermeidbar gewesen wäre. Finanzielle Rücklagen sind geparktes Geld für einen möglichen Erneuerungs- oder Reparaturfall. Die aufzubauenden Rücklagen werden monatlich im Dauerauftrag von einem Girokonto mit regelmäßigen Einnahmen auf ein Tagesgeldkonto mit Habenzinsen überwiesen. Ein Tagesgeldkonto hat im Vergleich zu einem Girokonto den Vorteil, dass das Guthaben verzinst wird und im Bedarfsfall sofort täglich verfügbar ist, um Handwerkerrechnungen pünktlich bezahlen zu können. Für Eigentümer einer Immobilie steht festgeschrieben, wie in Stein gemeißelt: An der Werterhaltung des Immobilieneigentums führt kein Weg vorbei, dafür gibt es keine Ausreden! Spätestens beim Verkauf der Immobilie, sobald mögliche Käufer einen Abzug an der Kaufsumme benennen, wird klar, wie unverantwortlich und teuer einen der Wertverlust durch einen selbst herbeigeführten Investitions- und Modernisierungstau über Jahre hinweg zu stehen kommt.

Erik Kaminski

Renovierung richtig finanzieren spart

EIGENE BANK OFT TEUERSTER PARTNER BEI DER FINANZIERUNG – VERGLEICH LOHNT

Wenn Ein- und Mehrfamilienhäuser in die Jahre kommen, droht ihnen ein nicht unerheblicher Wertverlust durch einen Investitionstau, der sich über Jahre und Jahrzehnte eingestellt hat. Notwendige Reparaturen wurden nur so weit ausgeführt, damit das Eigenheim in einem bewohnbaren Zustand gehalten werden konnte.

Wenn das monatliche Einkommen der Eigentümer auf eine nicht ausreichende Altersrente beschränkt ist, können größere Reparaturen und Sanierungen an Fassade, Fenstern, Dach, Heizung und Hausinstallation nicht zeitnah nacheinander ausgeführt werden. Ein monatliches Hausgeld für erforderliche Reparaturen in Höhe von mindestens 1,50 € je Quadratmeter und Monat wurde als finanzielle Rücklage nicht gebildet. Damit der Wertverfall der Immobilie nicht weiter fortschreitet, muss zwingend gehandelt, der aktuelle Zustand durch die notwendigsten Reparaturen erhalten werden.

Ein Bausachverständiger sollte den Zustand des Hauses aufnehmen und einen Reparatur-, Renovierungs- und Sanierungsplan aufstellen, aus dem die einzelnen Arbeiten und möglichen Kosten ersichtlich sind. Bevor die ersten Aufträge an lokale Fachhandwerker vergeben und von diesen ausgeführt werden, muss die Finanzierung für die erforderlichen Arbeiten stehen. Die Finanzierung

der Kaufsumme für eine Immobilie durch Banken, Bausparkassen und Finanzdienstleister ist bekannt. Was viele nicht wissen: Finanzierungen von Renovierungen, Sanierungen und Modernisierungen bei Bestandsimmobilien gehören genauso zum Tagesgeschäft von Finanzierungsexperten.

Der Kostendruck durch die aufgelaufenen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten am Eigenheim ist groß, eine günstige Finanzierung zu finden hat oberste Priorität. Die eigene Bank hat nicht selten trotz der bestehenden Zusammenarbeit über Jahre die ungünstigsten Konditionen für die Finanzierung der erforderlichen Renovierungsarbeiten, Umbauten. Finanzierungsanfragen bei Banken und Finanzdienstleistern sind zeit- und kostenintensiv. Finanzexperten sind breit aufgestellt, kennen die Angebote und Konditionen einer Vielzahl von Finanzierungsangeboten und -möglichkeiten. Innerhalb kürzester Zeit können sie das günstigste und passendste Angebot für die Finanzierung der Renovierung und Sanierung ermitteln, den Auszahlungsbetrag, die mögliche Laufzeit, Zins und Tilgung sowie den Auszahlungstermin der benötigten Summe mitteilen. Schließlich soll mit den anstehenden Arbeiten schnellstens begonnen werden. Vergleichen lohnt und spart Geld, das nicht zurückgezahlt werden muss.

Fred Mühlmann

Hausdächer kontrollieren

EIGENTÜMER HABEN SORGFALTPFLICHT UND HAFTEN BEI SCHÄDEN

Hauseigentümer sind verpflichtet, auf die Sturmsicherheit ihrer Immobilie zu achten, worauf Bausachverständige gerade nach Stürmen wie in den letzten Tagen und Wochen immer wieder verstärkt hinweisen. Durch die Stürme können sich nicht nur Dachziegel oder andere lose, auf dem Dach liegende Teile gelöst haben, die bei einem weiteren Sturm oder Regen vom Dach fallen. Fußgänger und geparkte Fahrzeuge vor dem Anwesen können beschädigt werden. Für diese Schäden haftet zunächst einmal der Eigentümer der Immobilie selbst, wenn er die Haftung nicht an eine Versicherung abgetreten hat.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Gefahr, dass von ihnen Beschädigungen gegenüber Dritten ausgehen, in der Regel nicht so groß, da diese Häuser zurückversetzt auf dem Grundstück stehen. Anders ist es bei Mehrfamilienhäusern in Städten wie Stuttgart. Hier stehen die großen Mietshäuser unmittelbar am Gehweg, grenzen an die Straße an. Die Möglichkeit, hier Personen oder fremdes Eigentum zu beschädigen, ist weitaus größer. Bei kleineren Immobilien reicht manchmal schon ein Blick aus einigen Metern Entfernung, um auf das Dach sehen zu können. Wesentlich sicherer ist es natürlich, das Dach selbst oder durch einen erfahrenen lokalen Dachdecker oder Bausachverständigen anschauen und überprüfen zu lassen. Bei der Feststellung von Schäden sollten Eigentümer schnell handeln und ihre Versicherung informieren. Die Beauftragung von lokalen Handwerkern mit der Schadensbeseitigung muss warten, bis die Versicherung eine schriftliche Kostendeckungszusage, Regulierungszusage für die Beseitigung des Schadens erteilt hat. Eigentümer haben eine Schadenminderungspflicht, die sie zwingt, den vorhandenen Schaden und die Kosten dafür so gering wie möglich zu halten. Schäden und ihre Ursache sollten deshalb umfangreich dokumentiert und fotografiert werden. Schäden können durch Sturm und Starkregen nicht nur gegenüber Dritten verursacht werden, auch die Immobilie selbst kann durch fehlende Dachziegel und eindringende Feuchtigkeit Schaden nehmen. Ein Eigeninteresse der Hauseigentümer an der Werterhaltung der eigenen Immobilie sollte vorhanden sein. Aus kleineren Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich kann sich schnell ein Schimmelbefall entwickeln, der aufwändig zu beheben und kostspielig sein kann. Die Schäden im und am eigenen Haus zahlt die Gebäudeversicherung, eine Pflichtversicherung in Baden-Württemberg. Wenn Wohneigentum der Mieter beschädigt wurde, zahlt die Haftpflichtversicherung, Elementarversicherung des Hauseigentümers, die Hausratversicherung des Mieters. Geschädigte müssen in jedem Fall so gestellt werden, als wäre der Schaden nicht aufgetreten. Hauseigentümer, die über die entsprechende Versicherung nicht verfügen, müssen mit ihrem Privatvermögen für die Schäden aufkommen, die von ihrem Haus ausgehen.



Nur erfahrene Fachhandwerker gehören aufs Dach

Foto: djid Signal/iduna

BECK
Dachdecker- und
Flaschner Meisterbetrieb GmbH

Steildächer **Flaschnerei**
Flachdächer **Dachfenster**
Reparaturen **Gerüstbau**

www.beck-dach.de
Krokodilweg 1 • 70499 Stuttgart-Weilimdorf
Tel.: 0711/806 23 90 • Fax: 0711/806 23 92

„Wir lassen Sie nicht im Regen stehen!“

GBD
Bauarbeiten

www.gbd-bau.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
- Altbauanierung
- Wärmedämmung
- Fliesenlegerarbeiten
- Stütz- und Ziermauern

KOSTENSCHÄTZUNG INNERHALB 24H !

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

Stuttgarter
Immobilien-Berater

ANZEIGEN- UND REDAKTIONSSCHLUSS

Für die September-Ausgabe des Stuttgarter Immobilien-Berater, Freitag, 06. September 2024
Telefon 0711 | 451 411 - 88

KURTAJ DACH
Dachdeckererei

Kurtaj Dach GmbH • **FLACHDACH- UND ISOLIERARBEITEN**
Dachdeckererei • **TERRASSENABDICHTUNG UND DACHBEGRÜNUNG**
Ostpreußenstr. 2 • **STEILDACHSANIERUNG NACH ENEC**
73760 Ostfildern • **WOHNDACHFENSTER/ FASSADENVERKLEIDUNG**
☎ **0711 - 300 97 13**

Ihr Flachdachspezialist in Ostfildern

Immobilien um Jahre verjüngen ist möglich

RESTNUTZUNGSDAUER DURCH WERTERHALTENDE RENOVIERUNG ODER SANIERUNG VERLÄNGERN

Immobilien, Eigentumswohnungen und Häuser haben wie Lebensmittel und andere Gebrauchsgüter nur eine begrenzte Lebensdauer, ein Mindesthaltbarkeitsdatum – auch Restnutzungszeit genannt, die ab dem Bau der Immobilie läuft. Bei einem Mehrfamilienhaus beträgt die Gesamtnutzungsdauer je nach Bauweise bis zu 70 Jahre. Die Länge der Nutzungszeit ist wesentlich von den verbauten Materialien abhängig, weniger durch die Benutzung der Immobilie durch ihre Bewohner. Wenn bei den für den Bau des Hauses verwendeten Materialien gespart wurde, bekommt dies der Bauherr oder Käufer später durch eine reduzierte Nutzungsdauer als nachträgliche Rechnung präsentiert. Die Anzahl der Bewohner einer Wohnung oder eines Hauses hat nur einen untergeordneten Einfluss auf die verbleibende Nutzungszeit der Immobilie. Nur über die üblichen sichtbaren Gebrauchsspuren an Böden, Wänden und Treppen wird das „Abwohnen“ sichtbar. Der Zahn der Zeit nagt also über die Jahre am Wert der Immobilie und an der Restnutzungszeit. Deshalb als Empfehlung: Das Baujahr der Immobilie muss unbedingt vor dem Kauf vom Verkäufer oder Makler erfragt werden – der Zeitpunkt der ersten Bezugsfähigkeit gilt.

Baubeschreibung

Aus der Baubeschreibung ist die Qualität der verwendeten Materialien ersichtlich. Sie sind die wesentlichen Indizien, ob das Haus mit hoch- oder niedrigwertigen Materialien gebaut wurde. Bei der Verwendung von einfachen und geringwertigen Materialien ist ein Preisabschlag vom Kaufpreis fällig, da die Erneuerung zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt erfolgen

muss als bei qualitativ höherwertigen Materialien. Äußerlichkeiten einer Immobilie sind wichtig, aber wie es unter der Fassade aussieht, ist nicht weniger interessant, weshalb Verkäufer mit Käufern ehrlich umgehen sollten. Wer die Baubeschreibung bewusst zurückhält, sich mit dem genauen Baujahr ziert, macht sich verdächtig. *Übrigens:* Die falsche Angabe eines Baujahrs

im Kaufvertrag berechtigt den Käufer zur Kaufrückabwicklung der Immobilie, was mit nicht unwesentlichen Kosten für den Verkäufer verbunden ist.

Modernisierung, Renovierung, Sanierung

Die eigentliche Verjüngung einer Immobilie erfolgt über eine regelmäßige Renovierung und Modernisierung, damit der Zustand des Hauses jederzeit zeitgemäß ist. Wenn ein Investitionsstau erst einmal vorhanden ist, hilft meistens nur eine Sanierung oder Kernsanierung der Immobilie. Die Sanierung ist die teuerste Art der Verjüngung, Werterhaltung oder Wertsteigerung der Immobilie, da sie meistens auch Heizung, Wasser und Strom betrifft. Die alte Heizung hat ausgedient: Kessel, Brenner und Boiler müssen gegen eine neue energiesparende Heizungsanlage ausgetauscht werden. Versorgungsleitungen müssen ganz oder teilweise ersetzt werden, was eine Bewohnung der Immobilie während der Sanierungszeit gänzlich unmöglich macht. *Ludwig Petermann*

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.

Nachträgliche Wertsteigerung möglich

ANBAU BALKONE ZUR OPTISCHEN UND FINANZIELLEN STEIGERUNG DER IMMOBILIE

Eigentümer von Bestandsimmobilien, haben nicht selten das Problem, dass ihre Immobilie nicht mehr dem Zeitgeist entspricht, den heutigen Wohnansprüchen von Mietern nur noch bedingt gerecht wird. Die Folge, häufiger Mieterwechsel, mehrmonatiger Leerstand bis zur nächsten Neuvermietung, kurze Vermietungszeit bis zum erneuten Mieterwechsel.

Der Grund, ein Investitionsstau über Jahre, der zu einer nicht unerheblichen Wertminderung der eigenen Immobilie geführt hat. Wer nicht regelmäßig in sein Eigentum investiert, verliert bares Geld und riskiert die Unvermietbarkeit beim nächsten Mieterauszug. Dabei ist es doch so einfach mit einem Teil der monatlichen Mieteinnahmen Rücklagen für zukünftige Investitionen zu bilden, um laufende Modernisierungen vorzunehmen. Veränderungen durch Modernisierungen können teilweise ohne eine Mieterbeeinträchtigung ausgeführt werden. Bei aufwendigen Reparaturen oder Sanierungen ist dies in der Regel nicht möglich. Nicht selten können größere erforderliche Reparaturen, Sanierungen, erst bei einem Mieterwechsel ausgeführt werden, wodurch sich zwischenzeitlich Aufwand und die Kosten erhöht haben.

Der erste Blick entscheidet bei vielen Dingen, die Chance einen zweiten guten Eindruck zu machen, ergibt sich selten. Ärgerlich, ist aber so. Mehrfamilienhäuser die in die Jahre gekommen sind, haben äußerlich gelitten, sind unansehnlicher geworden, verlangen nach einem neuen Anstrich. Die Gelegenheit ist günstig mit dem Anstrich und Ausbesserungen am Putz, den Austausch der Fenster und Haustüre zu verbinden, wenn ein Gerüst schon vorhanden ist.



Balkone die vierzig und mehr Jahre am Haus hängen, sind unterschiedlichster Beanspruchung bei jedem Wetter ausgesetzt müssen einer langwierigen und teuren Grundsanierung unterzogen werden. Die Gelegenheit sich von alten verwitterten Holz-Balkonen

zu trennen, sich für neue moderne wesentlich kostengünstigere Anbau-Balkone aus einer Stahl-Konstruktion zu entscheiden lohnt. Anbau-Balkone können architektonisch, farblich dem Stil des Hauses entsprechend angepasst werden. Stahl ist ein sehr stabiles Material, das auch für Anbau-Balkone mit größerer Spannweite und über mehrere Etagen die richtige Wahl. Die Möglichkeiten bei Stahl Konstruktionen die eigenen Designwünsche zu berücksichtigen überrascht. Für die Füllung des Geländers gibt es viele Möglichkeiten wie zum Beispiel Glas, Trespa oder Lochblechfüllungen. Stahl Balkone sind pflegeleicht und wartungsfrei. Moderne RAL Farben oder eine Pulverbeschichtung ist farbstabil und

langlebig. Außen-Balkone geben dem Haus ein neues Gesicht, werten es optisch auf und sorgen für eine Wertsteigerung der gesamten Immobilie. Renovierungen können über Renovierungsfinanzierungen, die günstiger als Ratenkredite sind, aktuell günstig finanziert werden. Bei Renovierungsfinanzierungen bis 50.000 Euro erfolgt kein Eintrag ins Grundbuch.

Kunden Ansprüche und handwerkliche Möglichkeiten modern arbeitender Metallbaubetriebe sind keine Grenzen gesetzt, um eine sichtbare Aufwertung der Immobilie in kürzester Zeit und ohne Mieterbeeinträchtigung mit Anbau-Balkonen zu ermöglichen. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil, wenn verschiedene Handwerker untereinander die Abstimmung der einzelnen Ausführungsschritte der Renovierung in Abstimmung mit dem Auftraggeber koordinieren. Dadurch wird die Modernisierungszeit des Hauses so kurz wie möglich gehalten.

· Balkone · Treppen · Geländer · Überdachungen · Tore · Gitter
· Sonderkonstruktionen · Stahlbau · Anlagenbau · Blechbearbeitung
· Lochbleche · Kundendienst · Reparaturservice

Wir sind für Sie da!
Bestellen Sie Ihren Balkon bequem von zu Hause aus.
Rufen Sie uns an!

FRIZ
METALLBAU AG

Bruckmannstraße 10 · 70736 Fellbach (Schmidlen)
Telefon 0711 51099990 · Telefax 0711 51099999
info@friz-metallbau.de · www.friz-metallbau.de



Schmuckzaun individuell veränderbar.



Zäune erleben eine neue Wertschätzung

NEUE ZAUNVIELFALT WERTET GRUNDSTÜCK UND EIGENTUM DEUTLICH AUF

Manchmal sind es die Dinge, an die Eigentümer eines bebauten Grundstücks einfach zuletzt denken. Die Abgrenzung des persönlichen Eigentums mit einem Zaun setzt den Schlusspunkt hinter einen Neu- oder Umbau, weshalb er nicht selten in seiner Beachtung vernachlässigt. Dabei hat der Zaun an Aufgaben und Möglichkeiten enorm zugenommen, nicht vergleichbar mit dem verzinkten, grün ummantelten Maschendrahtzaun oder Jägerzaun, der noch in mancher Erinnerung.

Eine neue Vielfalt an Zaunmodellen aus verschiedensten Materialien in unterschiedlichsten Farben passend zu Fassade oder Fenster lässt sich zu modernen Zaunanlagen zusammenstellen, die allen Ansprüchen und Wünschen gerecht werden. Auch die Kombination von Aluminium, Stahl, Holz oder Steinen ist möglich. Der Stil, die Wertschätzung des Eigentums, wird für Besucher bereits am Grundstück mit dem Zaun erkennbar. Die neue Zaungeneration wertet das Grundstück durch den richtigen, zum Eigentum passenden Zaun auf, ohne dass sich der Zaun in den Blickpunkt drängt. Welcher Zaun, ob schlicht nur zur Abgrenzung des Grundstücks dienend oder eher individuell verspielt. Die Experten der regionalen Zaunhersteller sind behilflich bei der Auswahl des Zaunes und der Montage.



Solar-Zaun zum Beheizen des eigenen Pools



Alu-Lamellenzaun

Die Vielzahl der Zäune ist nahezu unbegrenzt angefangen mit dem legendären Gartenzaun (Jägerzaun), Alu- und Holzlattenzaun, Aluminium, Lamellenzaun mit Holzoptik, Dekorzaun, Doppelstabmattenzaun, Design Zaun, Gabionenzaun mit Steinfüllung, Gitterzaun, Kreativzaun, Lamellenzaun hochstehend, querliegend, Lattenzaun, Lochblechzaun, Plankenzaun, PV-Zaun zur Pool Beheizung, Querlattenzaun, Sichtschutzzaun, Schallschutzzaun, Schmuckzaun, die Aufzählung lässt sich noch beliebig fortsetzen.

Bernhard Flemming

Zaun Varianten Der richtige Zaun zum Eigentum



Lochblech-Zaun mit großem Eingangsbereich



Garbionenzaun mit Steinfüllung



Lochblech Tor

RANKO Zaunsysteme
Hochwertig. Langlebig. Sicher.

RANKO
f i in

Unser Team
in Denkendorf
berät Sie
sehr gerne!



DRAHTMAYR

Draht Mayr GmbH

Lichtäckerstraße 8

73770 Denkendorf

Tel. +49 (0) 711 34 55 99 0

denkendorf@draht-mayr.de



Aluminium Lamellenzaun mit Holzoptik



**irmgard
koch**
perfektes *handwerk*

*individuelle
beratung*
*kreative
leistung*
*innen- und
außen-
renovierung*

**Irmgard Koch
Malermeisterin**
Truchsessenstr. 21
71229 Leonberg-Höfingen

Tel.: 07152 332560
Fax: 07152 332564
Mobil: 0170 3804832
info@koch-hoefingen.de
www.koch-hoefingen.de



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 / Slm

über
10
Jahre

www.fliesen-baha.de
Verlegung von großformatigen Fliesen

Rechte bei Mängeln

ENTSPRICHT DIE
VOLLENDETE ARBEIT
NICHT DEN
VEREINBARUNGEN,
KANN DIE ABNAHME
VERWEIGERT WERDEN.



*Ansprüche aus Reklamationen,
müssen bei Gericht eingeklagt werden.*

Entspricht die vollendete Arbeit nicht den Vereinbarungen, hat man das Recht, die Abnahme zu verweigern. Auch sollte man nicht den Eindruck erwecken, mit dem Ergebnis zufrieden zu sein. Zahlungen nur unter Vorbehalt leisten und die Mängel in einem Abnahmeprotokoll festhalten.

Vertrag auflösen oder weniger bezahlen? Wenn man die Frist zur Beseitigung eines Mangels gesetzt hat und die Frist ungenutzt verstrichen ist, hat man das Recht, vom Vertrag zurückzutreten oder den Lohn zu senken.

Kann man den Mangel selbst beseitigen? Man hat das Recht zur selbständigen Beseitigung eines Mangels. Wenn nach einer Fristsetzung zum Beseitigen des Mangels nichts geschieht, kann man den Makel entweder selbst beseitigen oder einen anderen Handwerker damit beauftragen. Die Kosten sind vom ursprünglich beauftragten Handwerker zu tragen. Die selbständige Mängelbeseitigung ist nicht möglich, wenn der Handwerker die Nachbesserung zu Recht verweigert, zum Beispiel, wenn der Aufwand in keinem Verhältnis zur Beeinträchtigung steht. Bei Problemen mit Handwerkern aus dem EU-Ausland kann das Europäische Verbraucherschutzzentrum Deutschland helfen.

Gewährleistungsrechte. Ist man mit der abgelieferten Arbeit zunächst einverstanden gewesen und anschließend stellt sich heraus, dass das Werk nicht das Versprochene hält, kann man Gewährleistungsrechte in Anspruch nehmen. Die gesetzliche Ge-

ANZEIGE



Simone Harasek
HIN und WEG
IHR SPEZIALIST FÜR ENTRÜMPELUNGEN UND HAUSHALTAUFLÖSUNGEN

**Kostenlose Vorbesichtigung
sowie Beratung vor Ort**

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

währleistungsfrist hängt davon ab, was der Handwerker herstellt hat. Sie beträgt zwei Jahre nach der Herstellung, Wartung oder Veränderung, fünf Jahre für Mängel bei einem Bauwerk.

Anspruch auf Nachbesserung. Ob das Werk Mängel hat, hat nach der Abnahme der Kunde nachzuweisen. Er kann die Behebung des Mangels verlangen. Der Unternehmer muss dafür sorgen, dass der Mangel beseitigt wird. Wie er hier vorgeht, also ob er den Mangel ausbessert oder das Werk neu herstellt, ist ihm überlassen. Keinen Anspruch auf Nachbesserung oder Austausch hat man, wenn unverhältnismäßige Kosten entstehen oder Mängel nicht beseitigt werden können.

Peter Berger