

## » RECHT

**Auch kleine Umbauarbeiten in einer Mietwohnung bedürfen der Zustimmung des Vermieters.** Wer zum Beispiel Zwischenwände einziehen oder Türblätter kürzen will, sollte vorher mit dem Vermieter sprechen, rät der Mieterverein München. Gleiches gilt zum Beispiel beim Einbau von Sicherheitsschlössern und natürlich bei allen größeren Umbauten – also etwa einer Badsanierung oder einer Fußbodenerneuerung.

Hat der Vermieter den Arbeiten nicht zugestimmt, kann er beim Auszug vom Mieter verlangen, dass der die Wohnung im ursprünglichen Zustand übergibt. Umbauten müsste der Mieter dann kostspielig und aufwendig entfernen. Der Mieterverein empfiehlt daher eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung. Darin sind die einzelnen Umbauten nicht nur detailliert beschrieben. Die Vereinbarung regelt zum Beispiel auch, ob und wie der Vermieter wegen der Umbauten künftig die Miete erhöhen darf oder ob dem Mieter beim Auszug eine Entschädigung für das beim Umbau investierte Geld zusteht. dpa

**Wenn Mieter jeden Monat eine Betriebskostenvorauszahlung leisten, kann ein Guthaben entstehen.** Dafür können Mieter jedoch keine Verzugszinsen vom Vermieter verlangen. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter verspätet über die Betriebskosten abrechnet. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs hervor (Aktenzeichen XII ZR 44/11), wie der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland mitteilt.

Grundsätzlich gilt: Vereinbaren Vermieter und Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung, verpflichtet sich der Vermieter, jährlich die Betriebskosten abzurechnen – er muss also innerhalb von zwölf Monaten die Kosten des Vorjahreszeitraums ermitteln und diese mit den bereits vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen verrechnen. Stellt er ein Guthaben fest, muss der Vermieter dieses an den Mieter zurückzahlen – und zwar auch, wenn er verspätet abrechnet. Übersteigen die abgerechneten Betriebskosten hingegen die Vorauszahlungen, kann der Vermieter die ausstehende Summe nachfordern und die monatlichen Vorleistungen entsprechend anpassen. Der Vermieter darf jedoch keine Nachforderung an den Mieter stellen, wenn er die Abrechnungsfristen nicht einhält. dpa

**Manche Bausparkassen bieten langjährigen Kunden derzeit einen Tarifwechsel an.** Alte Verträge, die kurz vor der Zuteilung stehen, sollen dabei auf aktuelle Tarife mit einem günstigeren Zins umgestellt werden. Verbraucher sollten aber prüfen, ob sich das für sie lohnt, erklärt die Verbraucherzentrale Bremen. Denn oft entfällt die vergleichsweise gute Verzinsung des alten Bausparvertrages. Auch ist der neue Darlehenszins oft nicht gerade attraktiv. dpa



Virtuelle Wohnungsbesichtigungen, heute noch ein Gag, könnten morgen schon zum Alltag gehören. Im Bild Till Kreiler von Google auf dem IWS-Zukunftsforum. Foto: Dalcolmo

## Noch ganz am Anfang

**Vernetzung.** Beim Thema Digitalisierung steht die Immobilienwirtschaft noch ganz am Anfang. Bislang fehlen vor allem Strukturen, wie die neuen Technologien sinnvoll eingesetzt werden können.

Das Teil sieht aus, als hätte man mehrere kleine, bunte Würfel aufeinandergesetzt. Doch der Plastikurm mit dem Namen Homee hat es in sich. Es ist der erste Router, der mit den unterschiedlichsten Geräten im Haus über Funk kommunizieren kann, egal ob das Licht eingeschaltet oder der Rollladen heruntergelassen werden soll. Damit könnte eines der größten Hindernisse bei der Einführung von Smart-Home-Lösungen abgehakt werden: die fehlende Kompatibilität der unterschiedlichen Systeme.

### GROSSE HERAUSFORDERUNGEN

Homee ist ein Beispiel von vielen, wie die Digitalisierung künftig die Welt verändern wird. Aber es ist auch ein Beispiel dafür, wie weit der Weg von der Idee bis zur praktischen Umsetzung manchmal sein kann. Die Immobilienwirtschaft habe hier noch einen weiten Weg vor sich, glaubt Professor Dieter Spath, Leiter des Fraunhofer-Instituts IAO. Auf dem 2. IWS Zukunftsforum vom Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart vertrat er zudem die Auffassung, dass die größte Herausforderung für die Branche darin bestehe, Strukturen zu schaffen, die verhindern, dass man sich auf dem Weg in das digitale Zeitalter vergaloppiert. Till Kreiler von Google gab auf dem IWS-Zukunftsforum einen kleinen Einblick in

das, was heute schon möglich ist. Online verfügbares Kartenmaterial und die Navigation via Satellit hätten nicht nur die Navigation beim Autofahren erleichtert. Diese Technik verändere auch die Baustellenlogistik. Fahrzeuge und Baumaterialien würden heute punktgenau an ihren Bestimmungsort navigiert. Anstehen für eine Wohnungs- oder Hausbesichtigung? Virtuelle Rundgänge durch Immobilien seien heute nichts Besonderes mehr. Und wer wolle, kann mit ein paar Klicks die Wohnung schon mal auf Probe einrichten.

Google gehört zu den Vorreitern beim Indoor-Mapping. Darunter versteht man die Navigation in geschlossenen Gebäuden. An Flughäfen und in einigen Shoppingcentern wird die Technik schon länger eingesetzt, um Läden, Terminals oder Servicestellen schneller via Smartphone aufzufinden. Was auf den ersten Blick wie ein Gimmick für verspielte Technikfreaks aussieht, könnte in einigen Jahren auch das Facility-Management (Liegenchaftsverwaltung) vollkommen verändern. „Stellen Sie sich vor, Sie müssten zum Beispiel nicht mehr vor Ort nachsehen, wann ein Feuerlöscher das letzte Mal überprüft wurde, sondern könnten dazu auf ihr Tablet schauen. Oder Saugroboter – via Indoor-Mapping gesteuert – übernehmen die Reinigung der Büros“, gibt Kreiler einen Einblick in die Zukunft. Doch nicht nur das klassische Facility Management befindet sich im digitalen Umbruch. Immer mehr Wohnungsunternehmen setzen

bei der Kommunikation mit ihren Kunden auf das Internet. Ein Beispiel: das Digital Property Management von Casavi. Im Prinzip handelt es sich dabei um ein Kundenportal, über das der Mieter im Quartier alle für ihn relevanten Informationen von der Nebenkostenabrechnung bis zur Meldung über Reparaturen abrufen kann. Es ersetze aber auch das Schwarze Brett an den Hauseingängen. Das internetbasierte Kundenportal zeigt aber auch, dass moderne Technik und Alter kein Widerspruch sein müssen. Derzeit werde das Online-Angebot mehr von älteren als von jungen Menschen genutzt, so Bernd Neidl von Casavi.

### DIE STADT VON MORGEN VORAUSDENKEN

Almondia hingegen will mit seinem digitalen System Bauherren und Baufirmen zusammenbringen. Dazu werden verschiedene Planungstools online angeboten, wie zum Beispiel ein Hauskonfigurator, eine Baufirmensuche oder ein Finanzierungsrechner.

In ganz anderen Dimensionen hingegen denkt die Initiative Morgenstadt der Fraunhofer-Gesellschaft. Sie zielt darauf ab, Innovationen für die Stadt von morgen vorauszudenken, zu entwickeln und umzusetzen, so Gregor Grassl, Teamleiter Green City Development bei Drees & Sommer. Die größte Herausforderung für die Immobilienwirtschaft liege in der Zunahme der Veränderungsgeschwindigkeit des technologischen Wandels, erklärt er. Schon heute würden zwischen 55 und 75 Prozent der Baukosten in die Gebäudetechnik und in den Ausbau fließen. Demgegenüber würden

aber nur rund drei Prozent der Grundstückskosten für die Erschließung ausgegeben. Langfristig sei das eine Milchmädchenrechnung. Denn jedes neue Kabel, jede Reparatur an einem Rohr verursache hohe Kosten der Kommune, weil jedes Mal die Straße aufgebuddelt werde. „Wir müssen lernen, viel komplexer zu denken“, sagt Gregor Grassl und erzählt beispielhaft von Infrastruktur-Sammelkanälen unter der Erde. Der Vorteil: Die Straße muss nicht bei jeder Veränderung aufgerissen werden. Der Nachteil: Die Investition ist relativ hoch. „Wir denken hier noch viel zu kurzfristig“, kritisiert Gregor Grassl. „Wer keine Anforderungen stellt, bekommt auch nur das Stromkabel, das er bestellt hat.“

Esslingens Stadtbauamtsdirektor Daniel Fluhrer findet das gar nicht so schlimm. Die Stadt werde die Digitalisierung überleben. Und: „Die Stadt braucht auch Hinterhöfe, Ecken und Kanten. Das gehört zu ihrer Identität“, so Fluhrer. Gregor Grassl befürchtet, dass sich die Kommunen mit dieser Haltung aber langfristig um ihren Handlungsspielraum bringen. Ingo Dalcolmo

### » MEHR IM NETZ



Till Kreiler von Google erklärt im Video unter <https://youtu.be/F7grTwigi3M>, was Indoor-Mapping ist und warum es nicht überall funktioniert. Wer sich das Abtippen der Internetadresse ersparen will, kann auch den nebenstehenden QR-Code scannen. red

Redaktion: STZW Sonderthemen  
Ingo Dalcolmo

## Am Drücker bleiben – Online und in der Zeitung!

Größtes Immobilien-Angebot aus der Region!

Angebote, die überzeugen:

- Online-Exposé-Pakete zu Spitzen-Konditionen
- Cross-Media Super-Sparpaket: bis zu 73% auf Foto-Farbanzeigen

<http://immobilien.stuttgarter-zeitung.de>  
<http://immobilien.stuttgarter-nachrichten.de>



Interessiert? Wir beraten Sie gerne:  
Gert Kerzinger  
Verkaufsleitung Immobilien  
Fon 0711 7205 - 1608  
E-Mail [g.kerzinger@stzw.zgs.de](mailto:g.kerzinger@stzw.zgs.de)



STUTTGARTER  
ZEITUNG  
ANZEIGENGEMEINSCHAFT

STUTTGARTER  
NACHRICHTEN

[www.stzw.de/immo](http://www.stzw.de/immo)