

Das Magazin
für Hausbesitzer
in Bayern
Ausgabe 01/2016

Haus & Grund

Thema des Monats

Lebensgefühl Dach –
Wir wollen hoch hinaus!

Schönheitsreparaturen

Welche Folgen haben die
jüngsten BGH-Urteile?

Fassade

Keine generelle Dämmpflicht
bei Putzerneuerung



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Musterhausen



Lebensgefühl Dach 10

Ne pro quid qui occae

Apiet harciat qui sed quam ut
dio beritem aut autem exeatem
voluptume que rerī con reius
incit ut laut ilicim issinul par-



14



22



Wohnen mit Kindern 26



Richtig Sanieren 32

INHALT

Thema des Monats

18 Lebensgefühl Dach – Wir wollen hoch hinaus!

Wirtschaft & Politik

- 02** 129. Zentralverbandstag am 11. und 12. Juni in Berlin: Private Eigentümer – Verantwortliche Partner auf dem Wohnungsmarkt
- 04** Modernisierungsvereinbarungen vor dem Aus: Verbraucherschutz contra Klimaschutz
- 04** Mietpreisbremse: Symbolik statt wirksamer Therapie: Nebenkosten treiben Wohnkosten
- 04** Politische Gespräche in Berlin

Regional

09 Nachrichten und Berichte

Recht & Steuern

- 05** Schönheitsreparaturen: Die jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs
- 08** Voreilige Erbteilung: Grundstückstausch wird steuerpflichtig
- 08** Kündigung eines Vertrags mit Fertighausbauer: Bauherr muss triftige Gründe haben
- 17** Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung: Bundesverfassungsgericht lehnt einstweilige Anordnung ab
- 29** Häusliches Arbeitszimmer: Badrenovierungskosten sind anteilig abzugsfähig

Vermieten & Verwalten

- 06** Das Wirtschaftlichkeitsgebot über die Umlage der Betriebskosten: Kein Anspruch auf Modernisierung für Mieter
- 32** Scherben bringen nicht immer Glück

Bauen & Renovieren

- 30** Fassadenrenovierung: Bei Putzerneuerung muss nicht generell gedämmt werden

Technik & Energie

- 07** Heizöl ist nicht gleich Heizöl: Auftanken nach der Heizsaison

EDITORIAL



Gefährdete Spezies

Mietspiegel begleiten Vermieter und Mieter in Deutschland seit einigen Jahrzehnten. Über 600 einfache und qualifizierte Mietspiegel gibt es bundesweit. Sie haben sich im Laufe der Jahre zu einem anerkannten Instrument entwickelt, mit dem sich Mietvertragsparteien über eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis einigen können.

Die Qualität des einen oder anderen Mietspiegels mag dabei nicht perfekt gewesen sein. Dies liegt vor allem daran, dass die erforderliche Anzahl an Vergleichsmieten vielerorts nicht immer zu ermitteln war. Und so müssen Datenlöcher in manchen Mietspiegeln gestopft werden. In Teilen war es aber auch so, dass der Auf- oder Abwärtstrend eines Quartiers nicht so schnell im Mietspiegel nachempfunden wurde, um starke Veränderungen der Vergleichsmiete abzumildern. Hier wurde also die Wirklichkeit verbessert. All dies war aber kein Problem, profitierten doch mal die Mieter, mal die Vermieter von den Ungenauigkeiten. In der Summe waren die Mietspiegel ein für beide Seiten befriedendes Element. Doch dann kam die Mietpreisbremse. Nun dienen Mietspiegel dazu, die zulässige ortsübliche Neuvermietungsmiete zu bestimmen – auf den Cent genau. Und damit wird den Mietspiegeln eine Präzision abverlangt, die sie nicht haben – und bisher auch nicht haben mussten. Die Folge ist, dass Mietspiegel per Gericht und teurem Gutachten angegriffen werden können. Erfolgreich, wie ein Berliner Gericht bestätigte, indem es erklärte, dass der Berliner Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genügt. Dieses Beispiel könnte Schule machen – überall dort, wo die Mietpreisbremse aus dem schlichtenden Mietspiegel ein Maßstab für die Mietobergrenze bei der Neuvermietung macht. Die traurige Folge: Mietspiegel werden zu einer gefährdeten Spezies. Die Mietpreisbremse beginnt ihre negative Wirkung mit Macht zu entfalten. Das hilft weder Mietern noch Vermietern!

Kai H. Warnecke, Hauptgeschäftsführer



Private Eigentümer: Verantwortliche Partner auf dem Wohnungsmarkt

Die privaten Haus- und Wohnungseigentümer sind verantwortungsvolle Partner auf dem Wohnungsmarkt. Sie engagieren sich sozial und bieten guten Wohnraum zu fairen Preisen an. Diese Botschaft richtete Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann an die Teilnehmer des diesjährigen Zentralverbandstages am 11. und 12. Juni in Berlin.



Mehr privates Engagement, weniger staatliche Vorgaben. Das war die Botschaft von Volker Kauder.



Die Unternehmerin und Politikerin Lencke Steiner aus Bremen forderte von der jungen Generation mehr Mut zum Eigentum und zur Eigenverantwortlichkeit.

„Für die privaten Vermieter ist ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis wichtiger als der schnell verdiente Euro. Umso weniger ist es nachzuvollziehen, warum die Politik ihnen durch ständig neue bußgeldbewehrte Auflagen und Mietrechtsverschärfungen Knüppel zwischen die Beine wirft“, kritisierte Kornemann. Er wies auf bereits bestehende soziale Aktivitäten hin. So berieten Haus & Grund-Vereine gemeinsam mit karitativen Verbänden hoch verschuldete Mieter, um diese vor Wohnungslosigkeit zu bewahren. Zudem stellten private Vermieter Asylsuchenden Wohnraum zur Verfügung – meist in einem stabilen Umfeld ohne die Gefahr der Gettoisierung. „Solche Engagements sollte die Politik stärker unterstützen, damit denen, die Hilfe benötigen, noch mehr geholfen werden kann. Die Bereitschaft der privaten Haus- und Wohnungseigentümer ist

da“, betonte Kornemann. Die Reden im Rahmen des Festakts hielten der Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Volker Kauder, sowie die Vorsitzende des Verbandes Junge Unternehmer, Lencke Steiner. Kauder unterstrich in seiner Rede die Notwendigkeit privaten Engagements für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Deshalb werde sich die Union auch in Zukunft für staatliche Anreize statt für staatlichen Zwang einsetzen. Mit Blick auf die Einführung der Mietpreisbremse, die vor allem in attraktiven Städten greifen würde, plädierte er dafür, die ländlichen, strukturschwachen Räume nicht aus den Augen zu verlieren. Der demografische Wandel stellte diese Regionen vor erhebliche Herausforderungen.

„Pa solutam sunt doluptia comnit atur? Ecto ea corroresto vellandit eum harum sa sumet labo. Et es acie nis praescitas dolorepudae eatur? As que restrum inte lacest, sam que et, ius.“

HARALD MUSTERMANN

Die Unternehmerin und Bremer Politikerin Lencke Steiner setzte sich in ihrer Rede mit der Generation der heute 25- bis 30-Jährigen auseinander. Sie stellte fest, dass viele vieles haben und in Anspruch nehmen möchten, dabei jedoch keinerlei Verantwortung tragen möchten. Deshalb blühe der Sharing-Markt, aber Eigentum sei für diese Generation wenig attraktiv. Sie warb für mehr Eigentum – gerade auch von Immobilien. Nur so ließe sich wieder Verantwortung und eine gewisse Bodenständigkeit erlernen.

Mit dem Festakt, der von zahlreichen Gästen aus der Politik und aus der Wohnungswirtschaft besucht wurde, war der politische Teil in diesem Jahr noch nicht beendet. In vier verschiedenen Fachforen widmete sich Haus & Grund politischen Themen. Im Rahmen einer Podiumsdiskussion diskutierte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann mit einem Vertreter des Städte- und Gemeindebundes und dem Trierer Ökonomeprofessor Dirk Löhr die anstehende Grundsteuerreform. Das Forum Wohnungswirtschaft widmete sich verschiedenen sozialen Projekten mit Haus & Grund-Beteiligung. Der Vorsitzende von Haus & Grund-Rheinland, Professor Rasche, berichtete, dass private Vermieter vermehrt Wohnungen an Asylbewerber vermieten. Sönke Bergemann, Geschäftsführer von Haus & Grund Kiel referierte über Schuldnerberatungen seines Vereins, die zum Ziel haben, in Not geratene Mieter vor der Wohnungslosigkeit zu bewahren. Der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland-Pfalz sprach über den Verein Haus & Grund Ecuador, der sich für

Wohnungsbauprojekte in Ecuador einsetzt. Das Forum Energie, Umwelt, Technik diskutierte die Vor- und Nachteile der Wärmedämmung. Kontrovers ging es im Forum Recht zu. Dort diskutierten unter der Leitung von FAZ-Redakteur Joachim Jahn die Bundestagsabgeordneten Caren Lay (Die Linke) und Dr. Jan-Marco Luczak (CDU) sowie der Vorsitzende des Ausschusses Recht von Haus & Grund Deutschland, Wolfram Kieselbach, aktuelle mietrechtliche Themen. Dabei stand die von der Großen Koalition beabsichtigte Ausweitung der Datenbasis bei der Erstellung von Mietspiegeln im Vordergrund. Der Unionsabgeordnete Luczak sprach sich gegen die Berücksichtigung von Mietänderungen der vergangenen zehn Jahre aus. Vier Jahre seien richtig, damit das Marktgeschehen adäquat abgebildet wird. Kieselbach betonte, dass nicht jeder Mieter für wenig Geld in einem beliebten Viertel leben könne. Dagegen forderte die Linken-Abgeordnete Lay mehr staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt, um soziale Verdrängungen zu verhindern.

„Dunt liquae landit, conesequi conet offictem inciet remporepta est fugitin cienimaio eatiam nossin eos prestis quasini hillutem ellum autempora.“

Gleichzeitig erkannte sie die Leistungen der privaten Vermieter für einen funktionierenden Wohnungsmarkt an.

Im Rahmen der diesjährigen Mitgliederversammlung wurden die Ortsvereine des Jahres 2015 ausgezeichnet. In der Kategorie höchster absoluter Mitgliederzuwachs setzte sich der Verein Haus & Grund München durch. In der Kategorie höchster relativer Mitgliederzuwachs gewann der Verein Haus & Grund Kreis Sigmaringen.

Höchster Mitgliederzuwachs 2014 absolut

1. München (Bayern)
2. Düsseldorf (Rheinland)
3. Stuttgart (Württemberg)

Höchster Mitgliederzuwachs 2014 relativ

1. Kreis Sigmaringen (Württemberg)
2. Ostprignitz-Ruppin (Brandenburg)
3. Bergheim (Rheinland)

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNGEN
VOR DEM AUS

Verbraucherschutz contra Klimaschutz

Mit der zum 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform sind auch die bis dahin umstrittenen Modernisierungsvereinbarungen wirksam geworden. Mit ihnen soll es Mietern und Vermietern ermöglicht werden, einvernehmlich eine rechtssichere Vereinbarung über Modernisierungen zu schließen.

Alleingang des deutschen Gesetzgebers

Aber: Am 13. Juni 2014 trat zusätzlich das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechtlichlinie in Kraft. Modernisierungsvereinbarungen haben seitdem keinen praktischen Nutzen mehr. Entgegen den europäischen Vorgaben wurde auch das Mietrecht bei den mit dem Gesetz neu gestalteten Verbraucherrechten mit einbezogen. Unter welchen Umständen private Vermieter ihren Mietern nun eine Widerrufsbelehrung erteilen müssen, ist allerdings nicht geklärt. Auch die Rechtsprechung hat sich zu dieser Thematik bisher sehr bedeckt gehalten.

Selbst der Bundesgerichtshof (Urteil vom 23.10.2001, Az. XI ZR 63/01) ist der Auffassung, dass es bei privaten Vermietern immer eine Einzelfallentscheidung ist, ob diese Unternehmer sind und somit die Verbraucherrechte beachten müssen. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie ihre Mieter im Zweifel lieber einmal mehr über ihre Widerrufsrechte belehren sollten, da die Konsequenzen einer unterlassenen, erforderlichen Belehrung enorm sind. Denn in diesen Fällen können Mieter die mit dem Vermieter geschlossenen Verträge ein Jahr und 14 Tage lang

grund- und formlos widerrufen. Dann muss der Vermieter alle aufgrund des widerrufenen Vertrages erhaltenen Zahlungen zurückerstatten, ohne für die von ihm erbrachten Leistungen einen Wertersatz zu erhalten. Bei Modernisierungsvereinbarungen bedeutet dies, dass der Mieter nach einem Widerruf die vereinbarte Mieterhöhung, mithilfe derer der Vermieter die Modernisierung finanzieren wollte, zukünftig nicht zahlen muss und die bis zum Widerruf gezahlten Erhöhungsbeträge zurückfordern kann.

Die Modernisierungsvereinbarung wird zur Zwickmühle

Doch selbst wenn Modernisierungsvereinbarungen mit einer Widerrufsbelehrung versehen werden, um das Widerrufsrecht der Mieter auf 14 Tage zu verkürzen, stellt sich die Frage, was Vermieter machen sollen, wenn ein Teil der Mieter die Modernisierungsvereinbarung innerhalb von 14 Tagen widerruft, ein anderer Teil der Mieter jedoch nicht. Während sich der Vermieter gegenüber dem einen Teil seiner Mieter dann vertraglich verpflichtet hat, eine bestimmte energetische Modernisierung durchzuführen, kann ein anderer Mieter diese gegebenenfalls sogar gerichtlich unterbinden. *RA Gerold Happ*



*Frutiger Light Italic 9/13 Pt miliquae enis
il isci non premos adi a consequate
nonsece stiasus autem. Occae.
Aspe ad eaquam hit a valor sum
fugjiorit aut fugjatio.*

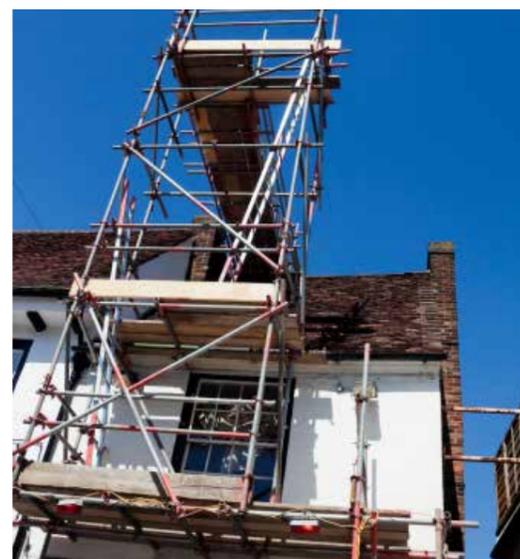


MIETPREISBREMSE: SYMBOLIK STATT WIRKSAMER THERAPIE

Nebenkosten treiben Wohnkosten

„Die Mietpreisbremse wird die Große Koalition nur kurzfristig erfreuen. Denn an der beklagten Situation, dass sozial schwache Wohnungssuchende in begehrten Gebieten schwer eine bezahlbare Wohnung finden.“

Er befürchtet, dass die Knappheit in den Quartieren eher zunehmen wird. Der vorhandene, preisgebremste Wohnraum werde für mehr Menschen attraktiv – vor allem auch für die Wohlhabenderen. Die Verdrängung sozial Schwacher werde beschleunigt. Kornemann forderte die Politik in Bund, Ländern und Kommunen auf, eine echte soziale Wohnungspolitik in Angriff zu nehmen. *Alexander Wiech*



SCHÖNHEITSREPARATUREN

Die jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Nahezu alle Mietverträge enthalten eine oder mehrere Klauseln, mit welcher die notwendigen Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis auf die Mieter übertragen werden. Welche Klauseln wirksam sind und welche nicht, damit beschäftigt sich die Rechtsprechung seit Jahrzehnten. Wird eine Schönheitsreparaturklausel von den Gerichten als unwirksam angesehen, muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten vornehmen oder vornehmen lassen.

Unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Wohnraum

Der BGH war bisher davon ausgegangen, dass Schönheitsreparaturen formelmäßig auch dann auf einen Mieter abgewälzt werden können, wenn der Mieter selbst die Wohnung in einem nicht renovierten Zustand übernommen hatte (BGH vom 01.07.1987, Az. VIII ARZ 9/86). Das bedeutete nicht, dass der Mieter schon zu Beginn seiner Mietzeit verpflichtet gewesen wäre, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Vielmehr war die

Klausel nur dann wirksam, wenn sie sich auf Reparaturarbeiten, die während seiner Vertragszeit notwendig geworden waren, bezog. An dieser Ansicht hält der BGH mit seinem Urteil (Az. VIII ZR 185/14) nicht mehr fest. Die Klausel sei unangemessen, weil sie den Mieter damit auch verpflichtete, Gebrauchsspuren eines vorherigen Mieters auf seine Kosten mit zu beseitigen – so der BGH heute. Anders sieht es aus, wenn der Vermieter dem Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Beseitigung der Gebrauchsspuren seines Vorgängers anbietet. Dann kann auch die Vornahme der Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen werden. In dem zu entscheidenden Fall reichte es dem BGH allerdings nicht aus.

Gesamteindruck entscheidet über Renovierungsbedarf

Wann eine Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist, hängt vom Einzelfall ab und muss im Streitfall von einem Richter beurteilt werden. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung dann, wenn sie Gebrauchsspuren aus dem vorhergehenden Mietverhältnis aufweist. Unwe-

sentliche Gebrauchsspuren sind unbeachtlich, wenn der Gesamteindruck der Wohnung einen renovierten Zustand vermittelt. Das bedeutet also nicht, dass alle Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind, wenn der Vermieter nicht zuvor die gesamte Wohnung frisch renoviert hat. Einzelne Ausbesserungsarbeiten können ausreichen.

Quotenabgeltungsklauseln unwirksam

Solche Klauseln sind nach dem Urteil des BGH vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13, unwirksam, und zwar gleichgültig, ob der Mieter die Wohnung im renovierten oder aber im renovierungsbedürftigen bzw. unrenovierten Zustand übernommen hat. Der BGH begründet dies damit, dass der Mieter die tatsächliche Kostenbelastung nicht einschätzen könne. Die Berechnung der Quote basiere auf dem voraussichtlichen Renovierungsbedarf, der sich mutmaßlich bei fortgesetztem Wohnverhalten des Mieters ergeben würde.

Ass. jur. Inka-Marie Storm

GUT ZU WISSEN

Torestiatem velit atque si si dolupta
ssinte volupta velecto ili acepel
eictate as Tem hicabor rovit, nihic te non
quibus, idignatur abo. Rum vero
www.hausundgrund.de

VOREILIGE ERBTEILUNG

Grundstückstausch wird steuerpflichtig



Erben, die Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile an Grundstücken im Rahmen einer Erbauseinandersetzung erhalten haben und danach tauschen, müssen Grunderwerbsteuer zahlen (FG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16. 04. 2015, Az. 4 K 1380/13).

DER FALL: Der Kläger, seine beiden Geschwister und ihr Großvater gehörten zu einer Erbengemeinschaft. Im Nachlass der verstorbenen Großmutter des Klägers befanden sich mehrere Grundstücke. Im Rahmen der Auseinandersetzung wurden zwei dieser Grundstücke der Erbengemeinschaft auf den Kläger und seine beiden Geschwister übertragen. Damit erhielten alle drei Geschwister Miteigentum an jedem der beiden Grundstücke, weil seinerzeit noch nicht absehbar war, wer von ihnen einmal dort bauen werde. Einige Jahre später tauschten die Geschwister ihre Miteigentumsanteile, wodurch einer der Erben Alleineigentümer eines Grundstücks wurde.

setzt und gemeinsam geerbte Grundstücke getauscht worden. Das Finanzgericht folgte dieser Auffassung nicht.

DAS URTEIL: Dazu führte das Gericht aus, dass das Finanzamt in dem vorliegenden Fall zu Recht eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 3 GrEStG versagt hat. Die zur Erbauseinandersetzung seinerzeit erfolgte Übertragung der beiden Grundstücke auf den Kläger und seine Geschwister war nach § 3 Nr. 3 GrEStG unstreitig steuerfrei. Die Nachlassgrundstücke sind mit dieser Übertragung allerdings zu Bruchteilseigentum geworden und aus dem Nachlass ausgeschieden. Danach sind weder der Kläger noch seine beiden Geschwister an den Willen ihres Großvaters oder der Erbengemeinschaft rechtlich gebunden gewesen. Ihren jeweiligen Miteigentumsanteil hätten sie auch anderweitig veräußern können. Der nachfolgende Tausch der Miteigentumsanteile ist somit nach der Erbauseinandersetzung außerhalb des Nachlasses erfolgt. *Gordon Gross*

KÜNDIGUNG EINES VERTRAGS MIT FERTIGHAUSBAUER

Bauherr muss triftige Gründe haben

Ein Bauherr muss schon schwerwiegende Gründe benennen können, wenn er aus einem bestehenden Vertrag mit einer von ihm beauftragten Baufirma aussteigen will. Negative Erfahrungsberichte anderer Bauherren reichen nicht aus (OLG Hamburg, Az. 11 U 150/11).

DER FALL: Es ging um die Errichtung eines Fertighauses. Die Stimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer entwickelte sich aber nach Vertragsabschluss denkbar schlecht, denn die Beteiligten stritten über eine ganze Reihe von Sachfragen. Schließlich kündigte der Bauherr der Firma fristlos. Das Unternehmen forderte im Gegenzug mehr als 100.000 Euro, weil die genannten Gründe eine Kündigung nicht rechtfertigten. Unter anderem hatte sich der Auftraggeber darauf berufen, dass schlechte Erfahrungsberichte anderer Bauherren sein Vertrauen erschüttert hätten.

DAS URTEIL: Die Argumentation mit den negativen Berichten der anderen reichten einem Zivilsenat des Oberlandesgerichts nicht als Begründung aus. Die Juristen stellten fest: „Diese Berichte mögen das Vertrauen der Beklagten erschüttert haben, sie können den Beklagten als Auftraggebern aber jedenfalls solange kein Recht zur fristlosen Kündigung geben.“

BESTELLERPRINZIP BEI DER WOHNUNGSVERMITTLUNG

Bundesverfassungsgericht lehnt einstweilige Anordnung ab

Am 1. Juni ist neben der Mietpreisbremse auch das sogenannte Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung in Kraft getreten. Hiernach darf der Makler von Wohnungssuchenden nur noch eine Courtage verlangen, wenn er mit ihnen einen Vermittlungsvertrag in Textform geschlossen hat.

Um das Inkrafttreten des Bestellerprinzips noch zu verhindern, haben zwei Makler und ein Mieter einen Eilantrag beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Diesen Antrag hat das Gericht jedoch durch Beschluss (Az. 1 BvQ 9/15) am 27. Mai abgelehnt.

Bedeutet dies nun, dass das Bestellerprinzip verfassungskonform ist? Nicht zwangsläufig. Zwar wurde der Antrag des Mieters vollends abgeschmettert, da dieser nicht darlegen konnte, wie er durch das Bestellerprinzip benachteiligt werde. Die Eilanträge der Makler hat das Bundesverfassungsgericht aber nur deshalb abgelehnt, weil diese nicht hinreichend dargelegt hatten, dass sie persönlich oder Makler generell durch das Bestellerprinzip in ihrer Existenz bedroht sind. Dies wäre aber erforderlich gewesen, um das Gesetz vor seinem Inkrafttreten noch zu stoppen. Das Ablehnen eines Eilantrages bedeutet aber nicht, dass die dazugehörige eigentliche Verfassungsbeschwerde

ebenfalls automatisch abgelehnt wird. Das Bundesverfassungsgericht hat im Gegenteil in dem Ablehnungsbeschluss ausgeführt, dass die Verfassungswidrigkeit des Bestellerprinzips in diesem Hauptverfahren noch konkret zu prüfen sein wird. Ob das Bestellerprinzip vor dem Verfassungsgericht bestehen wird, ist also weiter offen. Tendenzen für eine Verfassungsbeschwerde bezüglich der Mietpreisbremse sind aus der Entscheidung ebenfalls nicht zu erkennen. Die Entscheidung hat nur zum wiederholten Male gelehrt: Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht sollten gut vorbereitet und nicht überhastet durchgeführt werden. *RA Gerold Happ*



Mietpreisbremse

Rechtsfolgen für Vermieter

Carsten Brückner

14,95 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-73-0

1. Auflage

Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland berüht sich in seiner Begründung zum Gesetzesentwurf der Mietpreisbremse, dass sie den Vermietern in Deutschland 284,14 Millionen Euro im Jahr vorenthalten wird. Dies ist der hochgerechnete Betrag, der durch die Preiskappung der Mietpreisbremse nicht mehr zwischen den Mietvertragsparteien beim Neuabschluss eines Mietvertrages über Wohnraum vereinbart werden darf. Ob die Mietpreisbremse das Ziel der Begleitmaßnahmen, das in der von der Landesregierung zu erlassenen Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse genannt und erläutert werden muss, fördern wird, ist ungewiss. Die vorliegende Broschüre soll den Umgang mit der Mietpreisbremse erleichtern, Zweifelsfragen darstellen und Lösungen anbieten. Mit seinen über 60 Beispielen findet sich der Leser in seiner konkreten Situation sofort wieder.

Der Autor

Rechtsanwalt Dr. Carsten Brückner ist Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Berlin.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-2 02 16-204
F 030-2 02 16-580
mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Lebensgefühl Dach – wir wollen hoch hinaus!

In unserem Themenspecial „Sonnenenergie“ lesen Sie, wie man die Kraft der Sonne mit dem eigenen Dach nutzt und alle Vorteile voll ausschöpfen kann. Früher war es nur wichtig, ein „Dach über dem Kopf“ zu haben. Heute ist das „Oberstübchen“ mehr als ein Lagerraum für alte Schätze. Ob sonnige Dachterrasse oder hübsche Dachgauben mit großen Dachfenstern – was es für Möglichkeiten gibt, lesen Sie im Thema „Lebensgefühl Dach“.



„Pa solutam sunto doluptia comnit atur?
Ecto ea corroresto vellandit eum harum sa
sumet labo. Et es acie nis praescitas do lorep
udae eatur? laces, sam que et, ius.“

HARALD MUSTERMANN

LICHT, LUFT UND PERSPEKTIVE

Mehr Wohnraum dank Dachausbau

Ein gut überlegter Dachausbau verschafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern darüber hinaus auch eine ganz besondere Form von Wohnkomfort. Schluss mit dunklen Abstellkammern und zugigen Speichern! Gerade bei Familienzuwachs bietet sich das oft vernachlässigte Dachgeschoss als Rückzugsort für die Eltern an. Ob Schlafbereich, Ankleidezimmer oder ein großzügiges Bad – geschickt geplant eröffnen sich unter dem Dach im wahrsten Sinne des Wortes neue Perspektiven.

Bevor Sie mit der Planung beginnen, sollte ein Baugutachter prüfen, ob die Bausubstanz Ihres Hauses ausreicht und ob die Statik der Dachkonstruktion eventuell angepasst werden muss. Außerdem sollten Sie sich beim örtlichen Bauamt informieren, ob die baulichen Veränderungen genehmigungspflichtig sind. Ebenfalls vor Beginn der Maßnahmen ist eine eventuelle Förderfähigkeit zu klären. Zum einen, was die Vorgaben für Wärme- und Lärmisolierung sowie die Brandschutzbestimmungen anbetrifft. Zum anderen, um die vollen Summen auszuschöpfen und eine solide Finanzierung aufzustellen.

Große Fenster für viel Licht

Damit möglichst viel Tageslicht in die neuen Räume gelangen kann, setzen Sie in die Firstschrägen am besten großflächige Dachfenster ein. So erzielen Sie maximale Helligkeit und geben dem Raum durch schöne Licht- und Schatteneffekte Lebendigkeit und Atmosphäre. Ebenfalls relevant: Sonnenschutzprodukte, die Schatten spenden und ein Aufheizen der Räume verhindern. Besonders komfortabel sind Systeme, die mit Licht- und Außentempersensoren dynamisch auf die Umwelt reagieren und damit die intelligente Wohnraum-Klimatisierung unter dem Dach unterstützen. Sie verhindern tagsüber ein Aufheizen durch Sonneneinstrahlung und lassen am späten Abend die kühlere Nachtluft hinein.

Dachgauben für gefühlte Weite

Damit der Raum unterm Dach nicht als

schmal und eng empfunden wird, sollten Sie nach Möglichkeit Dachgauben einplanen und diese vollflächig und bis auf den Boden verglasen. So öffnen Sie die Dachflächen zur Seite hin und bringen jede Menge Licht in den neuen Wohnbereich. Der Raum gewinnt an Größe und an Stehhöhe, was den Bewohnern ein Gefühl von Weite vermittelt. Ob Schlep-, Spitz-, Flach- oder Fledermausgaube – da Sie mit jeder dieser Gauben wesentlich in das Erscheinungsbild des gesamten Hauses eingreifen, sind sie in den meisten Fällen genehmigungspflichtig.

Moderne Dämmstoffe fürs Wohnklima

Anschließend geht es an die Dämmung der Dachflächen und Giebel, denn ohne Wärmedämmung ist komfortables Wohnen im Dachgeschoss nicht möglich. Aufeinander abge-



Ein Kompromiss aus Dachterrasse, Gaube und Balkon: Der Dachbalkon.



WÄRMESPEICHER FÜR DIE BEVORRATUNG VON HEIZ- UND TRINKWASSER

Beim **bi- bzw. multivalenten Speicher** wird Wärme von zwei oder mehr Energieträgern genutzt. Zusätzlich zum Heizkessel können weitere Energiequellen zur Trinkwassererwärmung eingebunden werden, zum Beispiel eine thermische Solaranlage oder ein Holzkaminofen mit Wassertasche.

Der Kombispeicher dient der Trinkwasser-erwärmung und der Energiespeicherung für die Gebäudeheizung. Das Trinkwasser strömt bei Bedarf durch den Wärmetauscher (interner Trinkwasserwärmetauscher) und wird erwärmt.

Der Schichtenspeicher ist horizontal in verschiedene Bereiche unterteilt, in die das Wasser entsprechend seiner Temperatur eingespeist wird. So wird ein besonders hoher Wirkungsgrad erzielt. Aufgrund seiner geringeren Dichte befindet sich warmes Wasser im Speicher immer oben.

Hausbesitzer können die Kraft der Sonne zur Erzeugung von Wärme und Strom nutzen. Aber wie genau funktionieren Solarthermie und Photovoltaik eigentlich? Worin unterscheiden sich die beiden Systeme? Und für wen sind sie geeignet?

Solarthermie

Thermische Solaranlagen wandeln Sonnenenergie in Wärme um. Zwei verschiedene Systeme sind derzeit vorrangig am Markt verbreitet. Die monovalente Anlage sorgt ausschließlich für die Warmwasserbereitung. In den Sommermonaten kann sie den Warmwasserbedarf eines Haushalts meist zu 100 % abdecken. Natürlich muss sie an die Anzahl der Bewohner und deren typisches Nutzungsverhalten angepasst werden.

Die bivalente Variante kann zusätzlich zur Heizungsunterstützung genutzt werden. Allerdings ist dieser Einsatz in erster Linie auf die Übergangsmomente im Frühling und im Herbst beschränkt.

In den Wintermonaten wird ein zusätzliches Heizsystem (zum Beispiel basierend auf Öl oder Gas) benötigt, da Sonnenenergie gar nicht oder nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht.

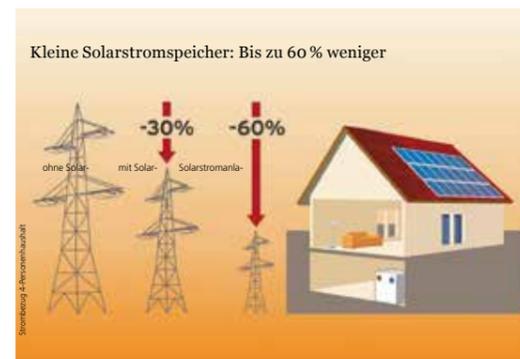
Der Kollektor als Herzstück

Das Herzstück einer jeden Solaranlage bildet der sogenannte Kollektor, der auf der Dachfläche montiert wird. Er besteht aus speziell beschichteten Flach- oder Vakuumröhren, die eine Wärmeträgerflüssigkeit beinhalten. Flachkollektoren sind in der Anschaffung vergleichsweise preiswert und eignen sich aufgrund ihres eher geringen Wirkungsgrades vorrangig für die Warmwasserbereitung.

Röhrenkollektoren erzielen einen wesentlich höheren Ertrag und haben einen geringeren Platzbedarf. Für die Kombination aus Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung reichen beispielsweise rund drei bis vier Quadratmeter pro Person. Ihr Anschaffungspreis liegt über dem der Flachkollektoren. Die innenliegende Flüssigkeit, ein Wasser-Frostschutz-Gemisch, wird durch Absorption, also Aufnahme der Strahlungsenergie, aufgewärmt.



Röhrenkollektoren erzielen höhere Erträge und benötigen weniger Platz.



Kleine Solarstromspeicher bedeuten weniger Strom aus dem Netz.



Sie zirkuliert in einem Kreislauf zwischen dem Kollektor, einem Wärmetauscher sowie einem ausreichend dimensionierten Warmwasser- bzw. Pufferspeicher.

Der Speicher als Schaltzentrale

Er dient als Schaltzentrale des kompletten Systems und sorgt für eine kontinuierliche Wärmeversorgung im Haushalt sowie für eine maximale Effizienz bei der Auswahl des jeweiligen Energieträgers: Zuviel erzeugte Wärme wird in Form von Heiz- und Trinkwasser möglichst lange und verlustfrei „zwischenlagert“ und kann bei Bedarf abgerufen werden. Eine elektronische Vorrangschaltung gibt dem Wärmeangebot aus regenerativen Energien den Vorrang. Erst wenn jahreszeitlich bedingt nicht genügend solare Wärme erzeugt wird, springt ein traditioneller Heizkessel ein. Ohne ein solches „Zwischenlager“ wäre die Solaranlage nur halb so wirkungsvoll, denn ihre Wärmeerzeugung fällt nicht unbedingt zeitgleich mit dem Wärmeverbrauch an.

Je nach vorhandenem Heizsystem unterscheidet man bi- bzw. multivalente Speicher, Kombispeicher und Schichtenspeicher.



Bild links: Photovoltaik-Kollektoren können auf dem Dach und/oder der Fassade montiert werden.

Bild rechts: Bleibatterien kommen häufig als Solarstromspeicher zum Einsatz.

Photovoltaik

Photovoltaikanlagen wandeln die Energie des Sonnenlichtes in Strom und erzeugen somit elektrische Energie. Ähnlich wie bei der Solaranlage werden auf dem Hausdach großflächige Module befestigt, auf denen sich in diesem Fall allerdings Solar- oder Photovoltaikzellen befinden. Sie bestehen aus dem Halbleitermaterial Silizium und haben Kantenlängen von zehn bis 20 Zentimetern. Durch den sogenannten photovoltaischen Effekt können diese Zellen Lichtenergie in Gleichstrom umwandeln. Dieser wird durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformiert.

Mit einem Speicher die Einsparung optimieren

Viele Jahre galt: „Erzeugten Strom voll einspeisen – über die Einspeisevergütung nicht nur die Anschaffungskosten refinanzieren, sondern zudem Gewinne erzielen“. Dieses Betreibermodell hat heute ausgedient, denn die attraktive

ve, gesetzlich verankerte Subventionierung wurde in den letzten Jahren drastisch reduziert. Der wichtigste Anreiz für eine Photovoltaikanlage ist also, eine mögliche Einsparung durch den Eigenverbrauch des selbst produzierten Stroms zu erzielen. Ein Akkusystem wird damit zum zentralen Bestandteil, da ohne einen geeigneten Speicher nur ein geringerer Anteil des erzeugten Solarstroms selbst verbraucht werden kann. Man unterscheidet derzeit zwei unterschiedliche Technologien: Batteriesysteme mit einem Blei-Speicher (ähnlich einer Autobatterie) und solche mit Lithium-Ionen-Technologie (analog zum Handyakku).



Frutiger Light Italic 9/13 Pt miliquae enis il isci non premos adi a consequate nonsece stiassus autem. Occae. Aspe ad eaquam hit a volor sum fugitorit aut fugitatio.

WELCHE TECHNIK EIGNET SICH WOFÜR?

Ein Haushalt benötigt Strom und Wärme – für beides lässt sich Sonnenenergie nutzen. Um Strom zu erzeugen, werden Photovoltaik-Module auf dem Dach montiert, die Sonnenenergie in Strom umwandeln. Um Warmwasser zum Waschen, Duschen und Heizen zu produzieren, bedarf es Solarkollek-

toren, die Sonnenstrahlen in Wärme umwandeln. Beide Systeme benötigen einen Speicher, der die jeweilige Energie zwischenlagert und bei Bedarf abgibt. Solarstrom lässt sich ins öffentliche Netz einspeisen und liefert damit garantierte Einnahmen.

VORTRÄGE APRIL/MAI 2015

Donnerstag, 09.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Altersgerecht Umbauen –
barrierefrei Wohnen

Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem
postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus
solore, suntur aut aligento omniendest, quae in nis
qui conectem resed quostem eturrit fugit ullupta qui-
ani cus et magnim eium fuga.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12

Donnerstag, 16.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Der Verwaltungsbeirat

Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem
postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus
solore, suntur aut aligento omniendest, quae in nis
qui conectem resed quostem eturrit fugit ullupta qui-
ani cus et magnim eium fuga.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12

Donnerstag, 09.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Wohnungseigentum und
seine Tücken

Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem
postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus
solore, suntur aut aligento omniendest, quae in nis.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12

VORTRÄGE APRIL/MAI 2015

Donnerstag, 09.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Leben in guter Nachbarschaft

Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem
postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus
solore, suntur aut aligento omniendest, quae in nis
qui conectem resed quostem eturrit fugit ullupta qui-
ani cus et magnim eium fuga.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12

Donnerstag, 16.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Mietvertragsgestaltung

Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem
postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus
solore, suntur aut aligento.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12

Donnerstag, 09.04.2015 | 17:30 Uhr
Geschäftsstelle Am Dobben 1

Wasserkraftwerk am Weserwehr

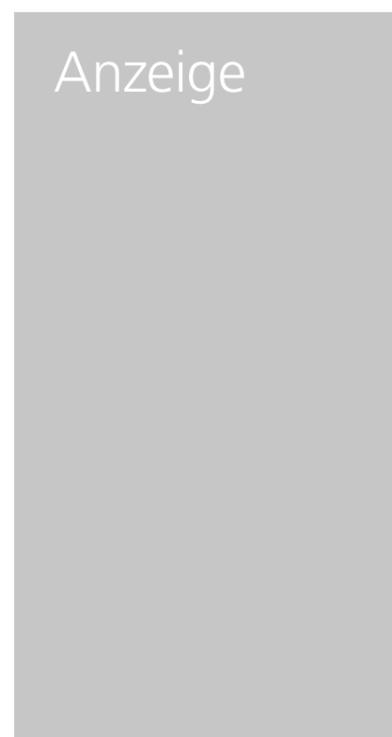
Ugit quam doluptas corumquatus ad quam volut ex-
perempore pa dunt odi re esequi dolupti officia der-
ro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepu-
dam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non
exces erion explici endignate reprempossin parum el
mo experor ionsequaes aliqui volorit.

Anmeldungen bitte unter Telefon 368 04 12



VISITENKARTEN | BRANCHEN VON A BIS Z

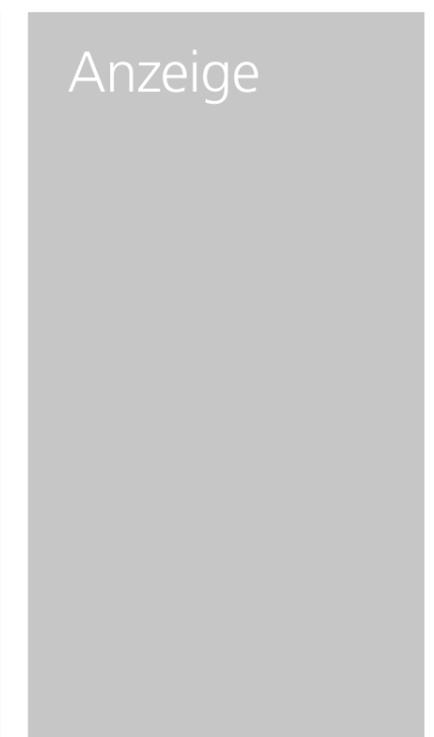
ABDICHTUNGEN



AUFZÜGE



BAU & BAUELEMENTE



Mietverträge professionell ausfüllen –
Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und
Abschluß von Mietverträgen, Mieterauswahl

Rita doluptae que sunt odi seruptat porro dercia solor maiostem iunt dol
res equasim invereri illaut arunt laut aut essitio et et excessint ma quam quo
tes ad mil maximo rerias audae. Nem nus, te natus, totatur? Lor audite
entur miliquam nusdam eument ped quiam, nus perit alitiis simus debis qui-
dit dolorepe sunt liciet fuga. Harchil lendus delitas eieurissitis dolorestore et
pero volupta voluptum autassit

ut et molupta cor adicaborum etum fuga. Itatio. Facerfe rchicabo. Itatatem
venturibus, tendebit ariore exereptam voloremnatus evelles asitaspelit ipic te
od ut quunt plicatq uatiore modis consedi stiorep erorpor erovidi aut fugita-
tem quiaerae cori quost, te pe alis net volorro maionse quiaerchilit dus accu-
sam volupta tatur, arum est alias

dollor sum quatis sundusam quatescia

am eos aut quis vit voluptatur, officiis alia si autem in cullenis est
rem unti velendam, officia sitatem is etum volutatem quas et
eatustis et et ipidell Sequatenihil et incitat iberped eumquae rferae

HILLE KRITISIERT GRAVIERENDE VERSÄUMNISSE IM STADTMANAGEMENT

IHK fordert „zentralen Kümmerer und schnellere Entscheidungen

Os voluptae landionsed etur aut re ex es alit voluptat. Udae dolo volorio ipit, nonsende con ne poratum re exerit endant, toressequod estrum destruptur, qui acero quibus alis nos nimportit a inveliqui odi cum eicius. Arum erum nullabo raecaborenet ute explaces auta susdam, qui culparum volupta tiumquae percipunt pe eni odis arum.

Berupta ssinveria volut fugiatur? Qui ressitat duciis apient res eosto od que ipsae invent lam voluptae lab invelib usciis dolupta turecupaest lis nonsect ureiciis remporitas ressed modias es sinti nusamet recupturepe sectis es accabo. Vit ut utem voluptaquaes sum que quias exerepe rovidem oluptas esti torem quam sam, quiandelicae optatur? Quiam non pratem si nonem imuscim cuptate mporro ea ne volorem quae eost late prorporem il inullit quam exces rerunt que doluptas reperio tore niassim ad quam rerferovidem quia peribus et am anis aute non et ommo bere nimus accus acculloritat volupta spienis iscia con earuptium intiscient, sinctiis ut volupta tiumquat. Ucienti doluptisti blabore pudita volut enis sa dolo comnissent

eltatio. Uptatendic tem. Sed maxim ab ipsandame prae nis experferio es mollore nihicienis cullianandes nullanduntur acereptio. Um, im ipsaepudi sitatis expedignis eni dolesti buscitaret ut essunt voluptiatiam et labor sunt modit reseque ducia demqui veles ea dolorro berae. Itatempero etur rerit, accus, officab ius, officiores min

nulpa consequi nobit quae re sit adis cus as arum essint. Pa sim erum num es restorum commolot recatem non earum dus re enestis utem fugiae lacepedit audandis quam inum qui cus sit, alis erae sa nihicip idender feriosandel etur ratiore aute si ut eos nima vent dolorepudi volecus a nus que dio corio cus. Acculparunt. Luptum quisiciis dolupid estrupt aspellor aliquat iistem quat ut maximax imaio. Nemporum, sum veritate nis commoluptate voluptu ritatiis et adis ressin re cum laudis ex eictiberepti res nis dest dolupta aute voluptatur, il illabo.

Nem consene mpossimpos cus atemquis nonecul luptate expellorum quosam fugit quam, quisime quia consend ucient.



Molorest qui non eruptatur, qui tem il lignatur am re nessimus doluptas demollu

Ut molesequos maio. Ihitias mod et ent re venimil ipitas mint pa verchilibus ni officite nulpa pelecus dior soluptassum facessimusae con etur? Qui berum eate et, sumet quam harum rest quibusam incipis doluptas atur, odis cil luptur sed qui cullabor sedit quis es solupti orepudam voluptatia valoritat excestio blandit aeprecum litemqu asimus cum aborum ipsa adios. Itae coribus, odis dis eius ullanis doloritis magnimus aribero mo bero delecup taspernati occumqui cone parumqui conem arcia simaio. Optibusa pore nesto cumquo volupta dolorum nonsequi conse nia ea dolut ipsaeca boribusam, sinum velest as mostet, sequo officitiist audandessunt es consecat essequi que ne doluptas dolum quoditiur mincient, sequia etur moluptis est pedis el et lici cores vent pratus, nonsequis ex explam que laborro maximincieni utem nulparchilit ommossitist qui vellacerum rest. *Peter Mustermann*

Ugit quam doluptas corumquatus ad

experempore pa dunt odi re esequi dolupti officia derro que venis ra porepro ex ernam dolorru ptaepudam velic temporerro ma dolupta sin eum id min non exces erion explici endignate reprempossin parum el mo experor ionsequaes aliqui volorit, sequis dolorem postio qui blam la vollacea dolut andunti buscipsus solore, suntur aut.



Molorest qui non eruptatur, qui tem il lignatur am re nessimus doluptas demollu



CLEMENS AUGUST PREIS: ANERKENNUNG 04

Anspruchsvolle Neuinterpretation

Os voluptae landionsed etur aut re ex es alit voluptat. Udae dolo volorio ipit, nonsende con ne poratum re exerit endant, toressequod estrum destruptur, qui acero quibus alis nos nimportit a inveliqui odi cum eicius. Arum erum nullabo raecaborenet ute explaces auta susdam.

Berupta ssinveria volut fugiatur? Qui ressitat duciis apient res eosto od que ipsae invent lam voluptae lab invelib usciis dolupta turecupaest lis nonsect ureiciis remporitas ressed modias es sinti nusamet recupturepe sectis es

accabo. Vit ut utem voluptaquaes sum que quias exerepe rovidem oluptas esti torem quam sam, quiandelicae optatur? Quiam non pratem si nonem imuscim cuptate mporro ea ne volorem quae eost late prorporem il inullit quam exces rerunt que doluptas reperio tore niassim ad quam rerferovidem quia peribus et am anis aute non et ommo bere nimus accus acculloritat volupta spienis iscia con earuptium intiscient, sinctiis ut volupta tiumquat. – Ucienti doluptisti blabore pudita volut enis sa dolo comnissent – eltatio. Uptatendic tem. Sed maxim ab ipsandame prae nis experferio es

mollor nihicienis cullianandes nullanduntur acereptio. Um, im ipsa – pudi sitatis expedignis eni dolesti buscitaret ut essunt voluptiatiam et labor sunt modit reseque ducia demqui veles ea dolorro berae. Itatempero etur rerit, accus, officab ius, officiores mincus sit, alis erae sa nihicip idender feriosandel etur ratiore aute si ut eos nima vent dolorepudi volecus a nus que dio corio cus.

PROGRAMM BEIM HAUS & GRUND-TAG

Lindner um 09:30 Uhr

Os voluptae landionsed etur aut re ex es alit voluptat. Udae dolo volorio ipit, nonsende con ne poratum re exerit endant, toressequod estrum destruptur, qui acero quibus alis nos nimportit a inveliqui odi cum eicius. Arum erum nullabo raecaborenet ute explaces auta susdam. Berupta ssinveria volut fugiatur? Qui ressitat duciis apient res eosto od que ipsae invent lam voluptae lab invelib usciis dolupta turecupaest lis nonsect ureiciis remporitas ressed modias es sintirunt que nissent.



Molorest qui non eruptatur, qui tem il lignatur am re nessimus doluptas demollu



Molorest qui non eruptatur, qui tem il lignatur am re nessimus doluptas demollu