



Recht auf Balkonien

Rechte und Pflichten für ein harmonisches Miteinander



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

HAUS & GRUND informiert, berät und betreut seine Vereinsmitglieder in allen Fragen rund um die Immobilie.

H&G Bruchsal-Philippsburg hat derzeit 2.296 Mitglieder.



Harry Mühl,
Vorsitzender
H&G Bruchsal-Philippsburg e.V.

FAMILIENHEIM BRUCHSAL
BAUGENOSSENSCHAFT eG

FAMILIENHEIM BRUCHSAL Baugenossenschaft eG verwaltet und vermietet seit über 70 Jahren im Gebiet Karlsruhe, Bruchsal und Philippsburg mehr als 800 Wohneinheiten. Neben eigenem Wohnraum und Gewerbe ist die FHB darüber hinaus als Verwalter für andere Bestandhalter tätig und erstellt als Bauherr für sich oder Bauwillige neue Wohnanlagen.



Martin Radke,
Geschäftsführender Vorstand
der Baugenossenschaft
Familienheim Bruchsal



Unsere Infos:

- **Balkon:**
Was ist erlaubt?
Was ist verboten?
- **Energieeffizientes Heizen:** Familienheim Bruchsal setzt auf KI
- **Kurze Wege zum Leihauto:** Car-Sharing vor der Haustür

Nachhaltige Rückzugsorte und Mobilität für ein modernes Leben

Rückzugsorte und nachhaltige Mobilitätslösungen sind wichtiger denn je. Ob Balkone und Terrassen als Oasen der Erholung oder flexible und umweltfreundliche Mobilität – diese Elemente sind wesentliche Bestandteile unseres modernen Lebensstils.

Wussten Sie, dass 85 % der Mieter und Kaufinteressenten eine Wohnung mit Balkon oder Terrasse bevorzugen? Dieses Bedürfnis haben wir erkannt und setzen es konsequent um. Bei Neubauten sind Balkone nahezu selbstverständlich, wo immer es baulich möglich ist. Auch bei Altbauten bleiben wir nicht untätig und versehen diese durch selbstständige Stahlkonstruktionen mit Balkonen, die vor die Fassade gestellt werden. Dabei wird gemäß der Wohnflächenverordnung 25 % der Grundfläche des Balkons der Wohnfläche hinzugerechnet. Aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen können sogar bis zu 50 % der Grundfläche des Balkons der Wohnfläche zugerechnet werden.

Gestalten Sie Ihren Balkon zum perfekten Rückzugsort! Ob für eine Leseecke oder einen urbanen Garten – Wir informieren darüber was „erlaubt und verboten“ ist, damit Sie Ihre Freizeit entspannt und kostengünstig genießen können.

Wir nutzen innovative Technologien, um die Energieeffizienz unserer Wohnanlagen zu verbessern. Durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz optimieren wir die Heizsysteme, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Heizkosten senkt.

Mobilität ist ein wichtiger Bestandteil des modernen Lebens. Deshalb haben wir in Zusammenarbeit mit Carsharing-Anbietern dafür gesorgt, dass Sie direkt vor Ihrer Haustür ein Leihauto nutzen können. Dies ermöglicht Ihnen eine flexible und umweltfreundliche Mobilität, ohne Kosten für ein eigenes Auto.



Freizeit und Urlaub auf Balkonien



Balkon: Was ist erlaubt? Was ist verboten?



■ Farbliche Gestaltung

Die Farbliche Änderung der Außenwände und der Fassade im Balkonbereich bedarf der Zustimmung des Vermieters bzw. der WEG. Die Zustimmung zur Farbänderung kann davon abhängig gemacht werden, dass bei Auszug die ursprüngliche Farbe wieder anzubringen ist. Dies gilt auch für Holzteile, sowie die Balkongeländer und Balkonbrüstungen.



■ Bodenbelag

Die Balkonböden sind meist gefliest oder verfügen über Holzbohlen. Andere Bodenbeläge können aufgelegt werden. Dabei darf der Balkonboden zur Befestigung jedoch nicht angebohrt werden da sonst Wasser in den Boden eindringen kann. Die Bodenbeläge sind bei Auszug wieder rückstandslos zu entfernen, so dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Vorsicht ist bei der Verlegung von Kunststoff-/Textilböden auf vorhandenen Holzdielen/Holzbohlen des Balkonbodens geboten. Hier besteht die Gefahr von Fäulnis und Schimmelbildung im Bodenbelag.

■ Outdoorteppiche

Unproblematisch ist die Ausstattung mit Outdoorteppichen bei vorhandenem Fliesenbelag oder Betonboden. Bei Holzdielen besteht auch hier die Gefahr der Fäulnisbildung.

■ Möblierung

Die Möblierung mit Tischen, Stühle, Liegen und freistehenden Kleinregalen ist üblich. Bei Kindern ist sicherzustellen, dass Sie aufgestellten Möbel nicht ans Balkongeländer schieben und hinaufklettern.

■ Sonnenschutz

Die Aufstellung von Sonnenschirmen und Paravents gehört zum üblichen Balkongebrauch. Diese dürfen jedoch nicht an den Außenwänden festgemacht werden. Besser sind Sonnenschirmständer oder Schraubhalterungen am Balkongeländer.

■ Sichtschutz

Bei einem durchlässigen Balkongeländer darf auf der Innenseite ein Sichtschutz bis zur Höhe des Balkongeländers angebracht werden. Dieser ist bei Mietende wiederum rückstandslos zu entfernen.

■ Markisen und Sonnensegel

Die Anbringung von Markisen oder Sonnensegeln bedarf wegen der Verankerung/Anbringung an der Hausfassade der schriftlichen Zustimmung des Vermieters/der Wohnungseigentümer. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass bei Mietende der ursprüngliche Zustand hergestellt wird.

■ Bepflanzung

Kletterpflanzen die an der Fassade hochragen dürfen nicht verwendet werden, da diese den Außenputz zerstören. Ansonsten sollte darauf geachtet werden, dass unter den Blumenkästen, Kübeln und Blumentöpfen sich auf dem Bodenbelag keine Wasserränder oder Fäulnis bilden. Blumenkästen auf der Außenseite des Balkongeländers müssen windfest angebracht werden, um einen Absturz zu verhindern. Gießwasser darf nicht auf die darunterliegenden Balkone tropfen und der Wind Blätter und Blüten nicht auf andere Balkone treiben. Die Anbringung von Balkonkästen auf der Außenseite der Balkone kann der Vermieter untersagen.

■ Anfüttern von Vögeln

Das Aufstellen von Vogelhäuschen und das Anfüttern von Vögeln kann wegen der damit verbundenen Schmutzbildung vom Vermieter/der WEG untersagt werden.



Fuu Fact:

Im Jahr 2021 gab es in der deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahre rund 58,75 Millionen Personen, die einen Balkon oder eine Terrasse hatten.

Quelle: statista.com

■ Rauchen

Rauchen gehört nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur freien Entfaltung der Persönlichkeit. Grundsätzlich darf daher auf dem Balkon geraucht werden, wenn durch den Rauch die Nutzer der anderen Balkone nicht gestört werden und der Rauch nicht durch offenstehende Fenster in die Wohnungen der Mitbewohner eindringt. Einen Anspruch des Rauchers, dass die Mitbewohner ihre Fenster geschlossen halten gibt es nicht. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Bewohner, die auf ihrem Balkon rauchen, sich mit den Bewohnern



die sich dadurch gestört fühlen, auf bestimmte Zeiten und eine bestimmte Dauer in der das Rauchen möglich ist einigen. Stichwort: Rauchen nach Stundenplan. Kommt zwischen den betroffenen Bewohnern keine Einigung zustande, müsste das zuständige Amtsgericht die „Rauchzeiten“ festlegen.

■ Grillen und Kochen



Am einfachsten lässt sich eine starke Rauchentwicklung durch den Umstieg auf einen Elektro- oder Gasgrill verhindern.

Grillen und Kochen auf dem Balkon ist grundsätzlich zulässig. Vom Grillen und Kochen darf aber wie beim Rauchen, keine Störungen der anderen Bewohner des Hauses durch Koch- und Grillgerüche ausgehen. Das Grillen und Kochen auf dem Balkon kann mietvertraglich vollständig ausgeschlossen werden. Die Erlaubnis zum Grillen kann auch auf einen Gas- oder Elektrogrill beschränkt werden, da vom Holzkohlegrill unter Umständen eine Brandgefahr ausgeht.

■ Kinderplanschbecken

Kleine Kinderplanschbecken dürfen auf dem Balkon aufgestellt werden. Dabei ist vorab die mögliche Deckenlast zu prüfen. Das Wasser aus dem Planschbecken ist so zu entsorgen, dass es den Balkonboden nicht überschwemmt und nicht an der Hausfassade hinab läuft.

■ Nahtlos bräunen

Die nahtlose Bräune ist nach wie vor ein Schönheitsideal. Grundsätzlich darf man sich hüllenlos auf dem Balkon aalen, aber nur, wenn der Balkon weder von den Wohnungen oder anderen Balkonen am Gebäude, von der Straße oder von den gegenüberliegenden Gebäuden nicht eingesehen werden kann. Bei Anzeige durch einen Nachbarn droht ein Bußgeld wegen Erregung öffentlichen Ärgernisses.

■ Balkonpartys

Entgegen weit verbreiteter Meinung besteht kein Anspruch einmal jährlich kräftig auf die Pauke zu hauen. Um Ärger zu vermeiden sollte man ab 22 Uhr für Ruhe sorgen.

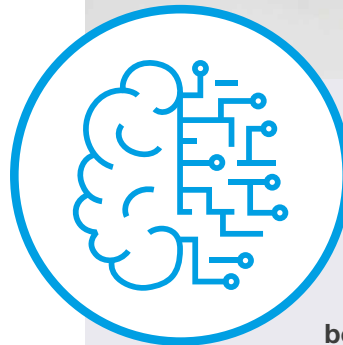


■ Wäsche trocknen

Trocknen von Kleinwäsche auf einem Wäscheständer gehört zum normalen Mietgebrauch. Das Trocknen von Großwäsche kann mietvertraglich jedoch untersagt werden.

Familienheim Bruchsal setzt bei der Energieversorgung auf KI

PAUL



Die Zusammenarbeit zwischen dem Familienheim Bruchsal und der PAUL Tech AG zeigt, wie mit innovativer Technologie die Herausforderungen des Klimawandels und der gestiegenen Energiekosten im Immobiliensektor bewältigt werden können.

PAUL Performance ist ein Regelsystem der Firma PAUL Tech AG, das die Leitungsnetze der Heizung mithilfe künstlicher Intelligenz dauerhaft abgleicht. Durch die Kombination von fortschrittlicher Technologie und künstlicher Intelligenz profitieren alle Beteiligten:

- **Steigerung des Wohnkomforts:** Die Heizungsanlage wird im optimalen Betriebsfenster gehalten.
- **Reduzierung der Emissionen:** Maßnahmen zur energetischen Optimierung umgesetzt.
- **Senkung der Energiekosten:** Energieeinsparungen von min. 15 %, das nutzt nicht nur dem Klima, sondern ist auch im Geldbeutel spürbar.
- **Einhaltung gesetzlicher Regulatorik:** Adaptiver hydraulischer Abgleich wird erbracht.

PAUL misst ständig die Temperatur, die Fließgeschwindigkeit und den Druck des Wassers in den Leitungen. Auf Basis dieser Informationen regeln sich die PAUL-Ventile durch künstliche Intelligenz automatisch ein. So wird dauerhaft ein idealer Verteilungszustand der Wärme in den Leitungen erzeugt.

Seit dem Projektstart mit PAUL wurde das System in diversen Liegenschaften eingebaut und somit 467 Wohnungen das energieeffiziente Heizen ermöglicht.

Car-Sharing vor der Haustür

Die Bewohner der Wohnungsbaugenossenschaft Familienheim Bruchsal in der Philippsburgerstraße haben kurze Wege zum Leihauto. Vor der Wohnanlage ein Stellplatz mit einem Stadtmobil-Fahrzeug wo 48 Familien, die hier wohnen, darauf zugreifen können.

Einkäufe und die Mitnahme von Kindersitz oder Kinderwagen sind kein Hindernis für das Car-Sharing. Ziel ist, den Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr auf der Straße zu reduzieren und einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten. Durch das Car-Sharing kann mindestens ein zweites Fahrzeug pro Familie eingespart werden.

Selbst für Urlaubsreisen können die Fahrzeuge genutzt werden. Ist Car-Sharing im Familienalltag erst einmal eingeführt, wird es oft in die nächste Generation übernommen.

Die Voraussetzung für die Nutzung ist die Registrierung und eine gültige Fahrerlaubnis. Auch Führerschein-Neulinge dürfen die Fahrzeuge im Rahmen des begleiteten Fahrens nutzen. Carsharing lohnt sich für alle, die weniger als 12.000 Kilometer pro Jahr mit dem Auto zurücklegen. Die Anmeldung kostet einmalig 80 Euro und zusätzlich monatlich sieben Euro. Bei der Nutzung fallen Gebühren für die Dauer und zurückgelegte Entfernung an.



Familienheim Bruchsal freut sich über den neu eingerichteten Stellplatz für das e-Car-Sharing in der Philippsburger Straße.

Leihfahrzeug-Standorte von Familienheim in Bruchsal:

-  **1 Philippsburger Str. 6 a**
1 E(elektro)-Stellplatz
-  **2 Josef-Heid-Str. 41**
2 Stellplätze
(nicht elektrifiziert)
-  **3 Peter-Frank-Str. 23**
1 E(elektro)-Stellplatz

In der **Peter-Frank-Str. 23** wird zusätzlich ein Ladepunkt vom Familienheim für unsere Mieter und Dritte angeboten. Unsere Mieter erhalten hierzu vergünstigte Konditionen.

