



# Quadratmeter ■ 2

Winter 2024 / 2025

Das Immobilienmagazin für Mittweida



Das Bahnhofsgebäude in einer aktuellen Ansicht. Rechts neben der Eingangstür befindet sich das Café G1. Foto: Uwe Schönberner

## Neueröffnung Café G1

Ihr modernes Café im Bahnhof Mittweida mit besonderem Schwerpunkt auf Kaffeespezialitäten. Genießen Sie eine köstliche Auswahl an selbstgebackenem Kuchen, leckeren Sandwiches und frisch gebrühtem Kaffee in entspannter Atmosphäre.

### Öffnungszeiten

Dienstag bis Freitag: 10 – 18 Uhr  
Samstag und Sonntag: 10 – 17 Uhr

**Betreiber:** Angelika Brojko  
Am Bahnhof 4 · 09648 Mittweida



### Titelthema

Neues Café im  
Bahnhofsgebäude  
eröffnet

### Lokalgeflüster

Neue Bar belebt die  
Rochlitzer Straße

### Steuerrecht

Gerüstet für den  
Empfang von E-  
Rechnungen



**Öffnungszeiten:**  
Mo.-Do. 10 – 17 Uhr  
Sa. 9 – 12 Uhr

**BESENREINE BERÄUMUNG**  
**AN- & VERKAUF**

**An- und Verkauf Neustadt 25**  
**Besenreine Beräumung**

DDR-Raritäten / -Spielzeug 

Tel.: 03727 - 56 43 27  
Peter Großer: 0172 - 961 82 59  
www.schacherhaus.de



Inhalt

Neues Café im Bahnhofsgebäude eröffnet	4
Neue Bar belebt die Rochlitzer Straße	8
IMM Stiftung	10
Wohnungsangebote des ISG	13
Kaufangebote des ISG	15
Wohnungsmarkt unter Druck	18
Den Baustopp im Winter verhindern	20
Günstiger kaufen und klug sanieren	22
Gerüstet für den Empfang von E-Rechnungen	24
Aufrechnung mit Schadensersatzforderungen	26
Ansprechpartner des ISG	27



**ISG**  
HR. MAKLER VOR ORT

**WG-ZIMMER**  
**ab 199,- €/ Monat**  
**Pauschalmiete**

**Anja Tonak**  
**Tel.: 0 15 16 - 5 97 41 06**  
**Email: office@isg-mw.de**

**FINDEN.  
EINZIEHEN.  
WOHNEN.**

Neustadt 25  
09648 Mittweida  
www.isg-mw.de

Herausgeber: ISG Mittweida  
Anschrift: Neustadt 25  
09648 Mittweida  
Telefon: 03727 - 61 17 39  
Telefax: 03727 - 64 09 04  
Email: info@quadratmeter-magazin.de  
V.i.S.d.P.: Regina Großer  
Stellv. Tamás Pásztor  
Redaktion/  
Fotos: Uwe Schönberner,  
Peter Großer,  
Tamás Pásztor,  
Romy Pásztor,  
Mandy Weikelt,  
Andreas Franke  
Gestaltung: T. P. Immobilienservice  
Verteilung: Blick  
Mittweida und Umgebung  
Erscheinung: Winter 2024 / 2025  
Auflage: 10.000 Stück





## Neues Café im Bahnhofsgebäude eröffnet



Das Team des neuen Cafés GI freut sich auf seine Besucher. Foto: Uwe Schönberner

**Mittweida.** Die Zeit, da das historische Bahnhofsgebäude in Mittweida ausschließlich durch Seiteneingänge betreten werden konnte, ist vorbei: Seit Mitte November gibt es im Erdgeschoss ein Café mit dem Namen GI. Und gleichzeitig endet damit die Phase, dass ausschließlich über den Automaten Fahrkarten für den Zug gekauft werden konnten. Die 23-jährige Angelika Brojko aus Frankenu ist die Inhaberin des neuen, gemütlichen Cafés: „Mein Team und ich wollen hier einen Ort der Begegnung und des geselligen Beisammenseins schaffen“, sagt Brojko zu ihren Visionen. Der Name des Cafés sei schnell gefunden worden: „Da das Café gleich neben dem Gleis 1 liegt, war das ziemlich einfach“, erklärte die Inhaberin dazu. Bevor es zur Eröffnung des Cafés kam, dauerte es jedoch einige Zeit. Nachdem die Stadtverwaltung das Bahnhofsgebäude 2015 einem Privatinvestor abgekauft hatte, ging es darum, dem Bau wieder Leben einzuhauchen.

Schließlich entschieden sich die Verantwortlichen für eine Mehrzwecknutzung. Dazu wurde 2020 durch das einheimische Ingenieurbüro Kreuz eine entsprechende Planung erarbeitet, nach welcher der Umbau erfolgte. So wurden Räume neu angeordnet, neue Fenster und Fußböden sowie ein Fahrstuhl eingebaut und fast alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt. Das umfasste einen Investitionsaufwand von etwa vier Millionen Euro. Im Sommer 2023 war es soweit, dass der erste von drei Teilen des rekonstruierten und umgebauten Bahnhofsgebäudes neu eröffnet werden konnte.

Schlüssel(not)dienst  
Schließanlagen  
Tür-/Fenstersicherheit  
Schlösser und Beschläge  
Mehrfachverriegelungen  
Eisenwaren



**Balzuhn**  
Sicherheitstechnik

037206/2785  
0162/5730244

info@balzuhn.de  
www.balzuhn.de

Uwe Balzuhn e.K.  
Humboldtstraße 3-4  
09669 Frankenberg/Sa.

### Auch Verkauf von Bahn-Tickets

Die MWE GmbH, die sich im Auftrag der Stadtverwaltung für die nachhaltige Wiederbelebung des Bahnhofsgebäudes in Mittweida einsetzt, hat den Café-Raum gemeinsam mit zahlreichen regionalen Firmen, wie der Elektrobau Annaberg GmbH, der Gravierwerkstatt & Werbung Scherf aus Limbach-Oberfrohna, der Heizung-Sanitär Schilling GmbH Lauenhain und dem Möbelhaus Lippmann & Schubert Frankenu zu dem einladenden Ort gestalten lassen, wie er sich jetzt präsentiert. Angelika Brojko wollte sich schon immer selbständig machen, diesbezüglich einfach unabhängig sein. Ursprünglich hatte sie die Idee eine eigene Tankstelle aufzubauen, da sie bisher Tankstellen-Mitarbeiterin war. Ihr damaliger Chef bestärkte sie darin, etwas Eigenes schaffen zu wollen. „Da habe ich vom Angebot gehört, dass für das neue Café im Bahnhofsgebäude eine Betreiberin gesucht wird. Und nachdem ich mir die Räumlichkeiten angesehen habe, war für mich der weitere Weg klar“. Das anstehende Arbeitspensum mit dem Betreiben des Cafés und dem Verkauf von Bahn-Tickets kann sie aber nicht allein

stemmen. Deshalb geht sie es mit zwei weiteren Beschäftigten an. Trotzdem ist das bei durchgehendem Betrieb - auch sonntags - eine ehrgeizige Aufgabe. Das Angebot des Cafés ist dem Zweck entsprechend nicht überladen: Es beinhaltet aber alles, was ein Besucher erwartet. Besonderer Wert wird im GI auf leckeren Kaffee gelegt. Neben klassischem schwarzen Kaffee gibt es auch Caffé Latte, Latte Macchiato und Cappuccino. Die Zubereitung erfolgt stets mit großer Sorgfalt unter der Verwendung hochwertiger Kaffeebohnen. Und das schmeckt man.



**CSF Computerservice Fiedler**  
Int. Andreas Fiedler

**Wir sind der kompetente Ansprechpartner für Ihre IT.**

**Leisniger Straße 18  
09648 Mittweida**

**Telefon: 03727 / 979 0101  
Telefax: 03727 / 979 0102**

**www.computerservice-fiedler.de  
mail@computerservice-fiedler.de**



- ✓ Administration
- ✓ Server
- ✓ Netzwerktechnik
- ✓ IT-Migration
- ✓ Managed Services
- ✓ Monitoring
- ✓ Netzwerkanalyse
- ✓ Sicherheits-Beratung
- ✓ Dokumentation
- ✓ Softwareentwicklung

### Leckerer Café-Angebot

Weiterhin werden leckere belegte Brötchen, Croissants, Muffins sowie Donuts angeboten. Einfach perfekt fürs Frühstück oder einfach für den Appetit zwischendurch. Auch die obligatorischen Bockwurst/Wiener fehlen natürlich nicht. Speziell für alle, die am Nachmittag eine kleine Auszeit suchen, gibt's auch verschiedene hausgemachte Kuchen, die sich idealerweise mit einer Tasse frisch gebrühtem Kaffee genießen lassen. „Bei den belegten Brötchen verwenden wir übrigens ausschließlich Wurst und Käse von Herstellern aus der Region“, betont Angelika Brojko. Vom Frühstück bis zum späten Nachmittag ist das Café ein idealer Anlaufpunkt für Begegnungen. Geöffnet ist das GI von Montag bis Freitag jeweils von 10 bis 18 Uhr sowie samstags/ sonntags jeweils von 10 bis 17 Uhr. Am beziehungsweise im Regal gleich neben dem Eingang gibt's auch aktuelles Info-Material von Bahn und Bus.

### Einladende Gestaltung spricht an

Der Gastraum des GI hat mit Küche eine Fläche von 63 Quadratmetern. Ein Außenbereich und die Bahnhofshalle stehen dem Café ebenfalls zur Verfügung. „Im Frühjahr wollen wir auch Sitzplätze außerhalb des Cafés im Freien an der frischen Luft anbieten“, blickt Angelika Brojko schon mal ein paar Monate voraus. Mit drei überdimensionalen Wandbildern in inzwischen ungewohntem Schwarz-Weiß wird im Café Lokalkolorit ins Spiel gebracht. Die Aufnahmen stammen vom Fotozirkel Mittweida, der im Müllerhof sein Domizil hat. So mancher GI-Besucher möchte wissen, wo und was hier im Foto festgehalten wurde. Beim Bild mit den Bahnhofsgleisen des Mittweidaer Bahnhofs ist das noch einfach. Schwerer wird es für

Reisende und Mittweida-Besucher schon beim Wasserturm, der sich übrigens auf Altmittweidaer Flur befindet. Ganz schwer für Auswärtige, aber sogar Mittweidaer, wird es beim dritten Wandbild, denn wer war schon mal am Göhrener Viadukt bei Wechselburg - einer großen Eisenbahnbrücke an der Strecke Chemnitz - Leipzig. Neben der Göltzschtal- und der Elstertalbrücke im Vogtland ist sie einer der eindrucksvollsten Zeitzeugen der frühen Eisenbahngeschichte in Sachsen. Sie wurde 1869 bis 1871 erbaut, ist 68 Meter hoch und knapp 300 Meter lang. Helle und freundliche Farben beim Interieur runden das einladende Flair des Cafés ab. Das GI ist aber nicht ausschließlich für Reisende gedacht, auch sonstige Gäste und Einheimische sollen sich hier sofort wohlfühlen - eben einfach ein Treffpunkt für die Gemeinschaft. Die Café-Besucher können während ihrem Aufenthalt schnell vergessen, dass sie sich auf dem Bahnhof befinden. Damit hat das GI einfach schon gewonnen. Wer das Café GI erreichen möchte, kann das telefonisch unter 0176 24140151.

**MERRY CHRISTMAS & HAPPY NEW YEAR**

Firma Harry Hösel in Mittweida ...		
<b>Wege- und Landschaftsbau, Erdarbeiten</b> 	<b>Eigentümer</b> Treibri Ausbau Dockhaus	<b>Essenlieferanten</b> Fachreinigung Kamin
<b>Fliesenarbeiten</b> Bauleistungsarbeiten	<b>Holz- und Tischarbeiten</b>	<b>Altschuttarbeiten</b> Entfernung
<b>Firma Harry Hösel Mittweida</b> Maurer und Betonbauer Am Schwarzenfeld 10 09640 Mittweida Tel./Fax: 03727-402560 Fax: 0372-7731642		
<b>... seit 21 Jahren im Auftrag unserer Kunden tätig.</b>		

### Weitere Nutzer des Bahnhofsgebäudes

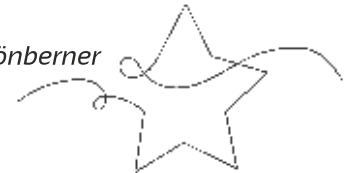
Aktuell im Gebäude außerdem als Hauptmieter: der Gesundheitsdienstleister „Ihr Pflegepartner“ in der ersten Etage sowie im Dachgeschoss mit der Tagespflege „Im Bahnhof“, der Verwaltung und dem ambulanten Pflegedienst, zwei Beratungsstellen der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Kreisverband Mittweida e.V. sowie öffentliche Toiletten. Diese Veränderungen am und im Bahnhofsgebäude waren und sind ein bedeutender Meilenstein in der historischen Entwicklung des vor über 120 Jahren errichteten Baues und trugen dazu bei, das Erscheinungsbild und die Funktionalität des Mittweidaer Bahnhofs erheblich zu verbessern. Mit der Teileröffnung des rekonstruierten Bahnhofsgebäudes in Top-Lage als Schnittstelle des öffentlichen Nahverkehrs mit vielen gebührenfreien Parkplätzen verbessert sich die Infrastruktur der Großen Kreis- und Hochschulstadt Mittweida weiter, was für potenzielle Investoren einen äußerst wichtigen Fakt darstellt. Der Immobilien Service Großer (ISG) Mittweida hatte sich bereits seit 2014 um den Hauptmieter „Ihr Pflegepartner“ bemüht, was

schließlich auch geklappt hat. Auch die AWO wurde vom ISG vermittelt. Die Stadtverwaltung und die MWE GmbH Mittweida sind derzeit bemüht, auch die zweite Hälfte des Bahnhofsgebäudes bald wieder mit Leben zu erfüllen.

### Immobilie Am Bahnhof 3 wird angeboten

Weiterhin hat der ISG Mittweida den Verkaufsauftrag für das Objekt Am Bahnhof 3, schräg gegenüber des Bahnhofsgebäudes. Hier sollen möglichst eine Pension sowie eine Physiotherapie oder Arztpraxen ihr neues Domizil erhalten. Entsprechende Gespräche und Besichtigungen sind im Gange. Dabei ist die Lage unmittelbar am Bahnhof sehr vorteilhaft, da eine optimale Verkehrsanbindung Bahn/Bus vorhanden ist. Die Vermittlung des Gebäudes Am Bahnhof 3 könnte mittelfristig ein weiteres, belebendes Element für Mittweida sein. Bei Interesse – Telefon 0172 9618259.

Uwe Schönberner



**Magische Festtage**

[www.kat-werbedesign.de](http://www.kat-werbedesign.de)





## Neue Bar belebt die Rochlitzer Straße



Die neue Campus-Lounge im Erdgeschoss der Rochlitzer Straße 50 von Mittweida am Abend.  
Foto: Uwe Schönberner

**Mittweida.** Von wegen „Tote Hose“ am Abend in Mittweida. Zumindest in der Rochlitzer Straße ist fast täglich etwas los: Erst kürzlich hat eine gemütliche Bar mit Wohlfühlgarantie eröffnet – die Campus-Lounge. Betreiber ist der 25-jährige Franz-Joseph Wolf aus Chemnitz. Er ist sich zumindest sicher: „Hier geht was“. Und wenn das einer aus der Metropole Chemnitz sagt, muss da auch etwas dran sein...

Der 25-Jährige ist bei einem Sicherheitsdienst beschäftigt und ist so auf die Immobilie in der Rochlitzer Straße aufmerksam geworden. „Dass abends in Mittweida fast nichts los ist, kann doch einfach nicht sein“, stellt Wolf bereits während der Corona-Zeit fest. Schon damals hatte er die Idee, eine Möglichkeit zu schaffen, wo sich abends junge und auch ältere Menschen gern treffen, sich unterhalten und dazu etwas genießen. Dieses Ansinnen wird auch in seinem Slogan deutlich: „Die Bar, die alle verbindet“, lautet der nämlich. Hier ist also jeder

gern gesehen. Der Name der Bar entstand übrigens daraus, dass sie in Campus-Nähe liegt. Die Bar ist täglich ab 18 Uhr geöffnet und hat Open end, ist also offen, solange Kundschaft da ist, die auch etwas zu sich nimmt.

### Was hat die Campus-Lounge so alles zu bieten?

Wie es sich für eine Bar gehört, gibt es hier natürlich vor allem verschiedene Cocktails. Die Palette reicht da von Angeboten, wie Pina Colada und Grüner Witwe – natürlich mit Blue Curacao bis hin zu Klassikern wie Tequila Sunrise. Aber auch leckere alkoholfreie Cocktails sind hier zu haben, wie Gin Tonic alkoholfrei oder Ipanema mit Maracujasaft, Ginger Ale und Limetten. Und auch die klassischen Bier-Trinker sind hier gern gesehen. Neben alkoholhaltigem gibt es natürlich auch alkoholfreies Bier. Das Zubereiten der Drinks hat sich übrigens Franz-Joseph Wolf selbst angeeignet. „In diversen Bars hab' ich

mir einiges abgeschaut und nun mach' ich's selbst“, sagte der 25-Jährige. Und lecker zubereitet sind die Cocktails allemal. Kleinere Veranstaltungen, wie Karaoke- oder spezielle Themen-Abende, sind ebenfalls geplant, sobald Franz-Joseph Wolf einschätzen kann, dass das auch von den Besuchern angenommen wird.

### Gebäude mit Tradition

Die Adresse Rochlitzer Straße 50 hat bei gastronomischen Angeboten schon einiges erlebt: Das Gebäude wurde in seiner heutigen Form erst 1906 erbaut und gehörte damals dem Bäckermeister Moritz Eichler. Deshalb trägt der gotische Bogen, der obere Abschluss der Eingangstür, das Monogramm M. E. Zwischen 1912 und 1935 hatte hier das Café Eichler seinen Standort. In den 1950er Jahren übernimmt die HO das Café. Das Gaststätten-Ehepaar Gerhard und Siglinde Günther betrieb das Theater Café von 1958 bis 1978. Später war hier das bei der Bevölkerung besonders beliebte Gasthaus Märchenreich untergebracht. Die Dekoration hatte bekannte Märchen als Vorbild. Dabei konnten die Gäste beispielsweise in einer alten Kutsche, statt an einem



Historische Ansicht der Rochlitzer Straße mit dem prägnanten Gebäude Nr. 50 an der Ecke zur Theaterstraße. Sammlung: Uwe Schönberner

Tisch, sitzen. Um 2010 war hier die Gaststätte Weltenbummler zu Hause, bevor die Einrichtung bis jetzt leer stand. Nach den schweren Corona-Jahren und drei Jahren Bauzeit an der Rochlitzer Straße konnte durch den Immobilien Service Großer mit der Vermietung der Campus-Lounge endlich der Leerstand beendet werden. Momentan erweckt Franz-Joseph Wolf die Rochlitzer Straße 50 zu neuem Leben. Erreichbar ist die Campus-Lounge telefonisch unter 0152 04211037.

Uwe Schönberner



www.volksbank-mittweida.de/kontovorteile

**Ich werd' verrückt! Gleich 3 Vorteile auf einmal!**  
Morgen kann kommen.

Super-Service, Top-Konditionen & bis zu 150 €\* für Neukunden geschenkt!

Volksbank Mittweida eG



## IMM Stiftung



Prof. Detlev Müller (mi.), Vorstandsvorsitzender der IMM Stiftung, beim Befüllen der Zeitkapsel mit Steffen Braune, Reinhard Kreuz, Ralf Schreiber und Michael Weidauer (v.l.n.r.)  
Foto: Andreas Franke

Seit vielen Jahren unterstützt die IMM Stiftung den Förderverein „Schloss Ringethal“ e.V.. Zu Beginn 2024 erhielt der Verein aus dem Förderprogramm „Soziale Orte“ Gelder, um die Orangerie neben dem Schloss zu einem kulturellen Begegnungsort aus- und aufzubauen. Die IMM Stiftung spendete hierfür den notwendigen finanziellen Eigenanteil in Höhe von 10.000 Euro zur Umsetzung des Bauvorhabens.

Am 29.11.2024 wurde im Rahmen einer Veranstaltung feierlich eine Zeitkapsel mit Dokumenten zur Orangerie ins Gebäude eingemauert und dabei den geladenen Gästen die beim Bau gefundenen „Schätze“ präsentiert. Nachdem Baron von Schroeter 1861 das Schloss Ringethal und seine Nebengasse kaufte, ließ er bereits 1862 die Orangerie errichten. Bei den Bauarbeiten wurden auch die Beweise freigelegt, dass das Gebäude anfangs tatsächlich als Überwinterungsraum für exotische Pflanzen genutzt wurde.

Wie auch in der prominenteren

Großen Orangerie im Park Sanssouci in Potsdam ist ein Kanalheizungssystem mit drei im Boden befindlichen Öfen aus der Entstehungszeit erhalten geblieben. Während der Bauarbeiten wurde daher entschieden, zwei der Öfen nicht wieder zuzuschütten, sondern mittels Gitterabdeckung und Beleuchtung für die Nachwelt sichtbar zu lassen.

Der erste Bauabschnitt wird zum 31.12.2024 beendet sein und die Orangerie kann ihren ersten Nutzungsbestimmungen zugeführt werden. Das Gebäude ist dann ein Ort der Bildung und Kultur, mit der Möglichkeit zur aktiven Beteiligung und Gestaltung durch weitere Vereine und Interessensgemeinschaften.

Sollte es die Fördermittelsituation zulassen, kann in 2025 der Außenbereich der Orangerie neugestaltet werden, damit die Gäste auf einer geplanten Orangerie-Terrasse ihren Ausblick auf die Zschopau genießen können.

Mandy Weikelt / IMM Stiftung



## IMM Stiftung

**Spendenkonto:**  
Volksbank Mittweida eG  
IBAN: DE55 8709 6124 0000 0044 99  
[www.imm-stiftung.de](http://www.imm-stiftung.de)



**Wir bedanken uns bei allen SpenderInnen,  
die uns in diesem Jahr unterstützt haben  
und wünschen allen  
ein gesundes neues Jahr 2025!**



Wissenschaft / Technik



Sport / Gesundheit



Kunst / Kultur





INNOVATION | MOTIVATION | MEDIATION

**Wir sagen Danke  
für 2024**

und wünschen eine  
besinnliche Weihnachtszeit.  
**Einen gesunden Start 2025!**

**IMM TransferZentrum / ITZ**  
Leipziger Straße 25  
09648 Mittweida  
Tel. 03727 / 6205-618  
[info@prostartup.de](mailto:info@prostartup.de)  
[www.prostartup.de](http://www.prostartup.de)







## Gründungsberatung und Gewerbeflächenvermietung

Die Mittweidaer Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH (MWE GmbH) ist seit 1992 das Gründerzentrum Mittweidas und stellt über 6.300 m<sup>2</sup> moderne Gewerbeflächen für 25 Unternehmen aus der Region bereit.

### Wir bieten:

- moderne Büroräume ab 22 m<sup>2</sup> mit 500 MBit Internetzugang
- Besprechungsräume bis 50 Plätze mit Tagungstechnik & Catering
- flexible Produktionshallen
- hausinterne Kantine mit Frühstücks- und Mittagsmenüs
- Postservice
- kostenlose Parkplätze

Bitte kontaktieren Sie uns.



### Kontaktieren Sie uns

Leipziger Str. 27 - 09648 Mittweida  
Tel. 03727 9760 - info@mwe-mittweida.de  
www.mwe-mittweida.de



## Wohnungsangebote des ISG

### 1-, 2- & 3-Raum Wohnungen



Referenznr.:	V-1-MW-150
Wohnfläche:	27,00 m <sup>2</sup>
Mietpreis:	470,- € (320,- € Kaltmiete)
Lage:	Mittweida, Lauenhainer Feld
Ausstattung:	Terrasse, barrierefrei, Laminat, Tageslichtbad mit Dusche, EG
Sonstiges:	Pauschalmiete inkl. KFZ-Stellplatz
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Nicht erforderlich - Pauschale NK
Heizungsart:	Wärmepumpe
Bj.:	2023



Referenznr.:	V-2-MW-469
Wohnfläche:	75,33 m <sup>2</sup>
Mietpreis:	575,- € (395,- € Kaltmiete)
Lage:	Mittweida, Bahnhofstraße
Ausstattung:	Laminat, Bad mit Badewanne, renoviert, große Küche, 1. OG
Sonstiges:	KFZ-Stellplatz gegen Gebühr
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Verbrauchsausweis
Bj. lt. EA:	1900
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
EA-Kennwert:	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E-Effizienzkl.:	F



Referenznr.:	V-E-MW-036 - EFH (3 Räume)
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup> (ganzes Haus)
Mietpreis:	995,- € + Hz. (895,- € Kaltmiete)
Lage:	Mittweida, Steinweg
Ausstattung:	Vinyl-Laminat, Moderne EBK, Tageslichtbad mit Dusche, u.v.m.
Sonstiges:	Erstbezug nach Sanierung!
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Bedarfsausweis
Bj. lt. EA:	1920 / 2024 saniert
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
EA-Kennwert:	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E-Effizienzkl.:	B

Wohnungsangebote des ISG

Kaufangebote des ISG

4- & 5-Raum Wohnungen

Eigentumswohnungen




Referenznr.:	V-4-AMW-125
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Mietpreis:	1.325,- € (975,- € Kaltmiete)
Lage:	Altmittweida, Hauptstraße
Ausstattung:	Balkon, Veranda, Dielenboden, Tageslichtbad (Wanne & Dusche)
Sonstiges:	KFZ-Stellplätze gegen Gebühr
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Nicht erforderlich - Denkmalschutz
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
Bj.:	1900



Referenznr.:	V-I-MW-003-VK7hs - ETW
Wohnfläche:	29,69 m <sup>2</sup>
SOLL-Miete:	240,- € zzgl. 110,- € NK-Vorausz.
Kaufpreis:	33.500,- € zzgl. 1.785,- € Provision
Ausstattung:	Laminat, gefliestes Bad mit Dusche, Single-EBK, 2. OG
Lage:	Mittweida, Feldstraße
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Bedarfsausweis
Bj. lt. EA:	1995
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung o. WW
EA-Kennwert:	69,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E-Effizienzkl.:	B



Referenznr.:	V-5-MW-018
Wohnfläche:	138,50 m <sup>2</sup>
Mietpreis:	1.290,- € (950,- € Kaltmiete)
Lage:	Mittweida, Poststraße
Ausstattung:	Dachterrasse, Laminat, 2 Bäder, Maisonette-Wohnung, 2. OG & DG
Sonstiges:	Garage & Stellplatz gegen Gebühr
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Nicht erforderlich - Denkmalschutz
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
Bj.:	1899



Referenznr.:	V-6-ER-VK-054 - 3 ETW
Wohnfläche:	165,19 m <sup>2</sup> (50,34 + 33,50 + 81,35)
IST-Miete:	1.018,- € netto zzgl. NK-Vorausz.
Kaufpreis:	199.500,- € zzgl. 3,57% Provision
Ausstattung:	Balkon bzw. Terrasse, Laminat, teilw. EBK, 3 Wohnungen - saniert
Lage:	Erlau, Rochlitzer Straße
<b>Energieausweis:</b>	
EA-Typ:	Verbrauchsausweis
Bj.:	1995
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
EA-Kennwert:	121,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E-Effizienzkl.:	

**ONLINE IMMER AKTUELL!**

Da sich unser Wohnungsangebot stetig ändert...

Alle Wohnungsangebote finden Sie online unter

**www.isg-mw.de**

Nutzen Sie den Link im QR-Code!



**ONLINE IMMER AKTUELL!**

Wir haben eine Vielzahl verschiedener Objekte für Sie...

Alle Kaufangebote finden Sie online unter

**www.isg-mw.de**

Nutzen Sie den Link im QR-Code!





🏠 Kaufangebote des ISG

Häuser



Referenznr.: VK-C-023 - MFH + kleiner Laden  
 Nutzfläche: 334,65 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 140,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 99.500,- € zzgl. 3,57% Provision  
 Ausstattung: 4 Wohnungen - vermietet und ein Laden, sanierter Zustand  
 Lage: Colditz, Bahnhofstraße  
**Energieausweis:**  
 EA-Typ: Bedarfsausweis  
 Bj. lt. EA: 1950  
 Heizungsart: Elektro-Nachtspeicher-Hz.  
 EA-Kennwert: 195,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 E-Effizienzkl.: F



Referenznr.: VK-HC-013 - Zweifamilienhaus  
 Nutzfläche: 352,00 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 350,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 215.000,- € zzgl. 3,57% Provision  
 Ausstattung: 4-R-WE und 5-R-WE zzgl. Laden, 2 Garagen, sanierter Zustand!  
 Lage: Hainichen, Marktstraße  
**Energieausweis:**  
 EA-Typ: Nicht erforderlich - Denkmalschutz  
 Heizungsart: Gasheizung  
 Bj.: 1850 (Sanierung 1995/ 2006)

**Wir sanieren fleißig weiter...**

- ✓ Am Nesselbusch entsteht eine wunderschöne 5-Raum-Wohnung
- ✓ auf der Goethestraße entstehen komplett sanierte 2-Raum-Wohnungen

...weitere Wohnungsangebote  
 gern auch auf Nachfrage

[www.wbg-mittweida.de](http://www.wbg-mittweida.de)  
 03727/62 17-31

🏠 Kaufangebote des ISG

Häuser



Referenznr.: VK-MW-037 - Mehrfamilienhaus  
 Wohnfläche: 275,00 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 430,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 174.900,- € zzgl. 3,57% Provision  
 Ausstattung: 3 Wohnungen im Vorderhaus und 1 Wohnbungalow, teilsaniert  
 Lage: Mittweida, Neudörfchener Weg  
**Energieausweis:**  
 EA-Typ: Verbrauchsausweis  
 Bj. lt. EA: 1912  
 Heizungsart: Gas-Etagenheizung inkl. WW  
 EA-Kennwert: 140,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 E-Effizienzkl.: E



Referenznr.: VK-G-041 - Mehrfamilienhaus  
 Wohnfläche: 288,25 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 757,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 279.000,- € zzgl. 3,57% Provision  
 Ausstattung: 3 Wohnungen, 3 Garagen und 3 KFZ-Stellplätze - vermietet  
 Lage: Geringswalde, Hermsdorfer Straße  
**Energieausweis:**  
 EA-Typ: Verbrauchsausweis  
 Bj. lt. EA: 1895  
 Heizungsart: Öl-Zentralheizung inkl. WW.  
 EA-Kennwert: 116,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 E-Effizienzkl.: D



Referenznr.: VK-MW-052 - Geschäftshaus  
 Fläche: 200,90 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 209,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 149.000,- € zzgl. 3,57% Provision  
 Ausstattung: Gaststätte (voll ausgestattet) und Wohnung im DG, 2 Stellplätze  
 Lage: Mittweida, Rochlitzer Straße  
**Energieausweis:**  
 EA-Typ: Energieausweis ist beantragt!  
 Heizungsart: Gas-Zentralheizung inkl. WW.  
 Baujahr: 1887



## Wohnungsmarkt unter Druck



Knapp jeder zweite Mieter in Deutschland würde laut Umfrage für eine energieeffiziente Wohnung höhere Mietkosten akzeptieren. Foto: DJD/Aareal Bank/Getty Images/Rainer Berg

### Umfrage: Mieter wegen Mietpreisentwicklung und energetischer Sanierungen besorgt

Viele Mieter sind über den Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand sowie über die aktuelle Entwicklung der Mietpreise besorgt. Einer deutlichen Mehrheit der Befragten (83 Prozent) zufolge belasten steigende Mieten das soziale Miteinander. Ein Großteil sieht auch energetische Sanierungen kritisch. Knapp drei Viertel der Befragten (70 Prozent) befürchten, dass dadurch das ohnehin schon knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter eingeschränkt werden könnte. Zu diesen Ergebnissen kommt eine im Auftrag der Aareal Bank von YouGov durchgeführte, repräsentative Online-Umfrage unter rund 5.000 Mietern.

**Nachhaltigkeit ist wichtiges Kriterium**  
Den Folgen einer energetischen Sanierung können Mieter durchaus

Positives abgewinnen. So ist Nachhaltigkeit unverändert ein wichtiges Kriterium bei der Wahl einer neuen Mietwohnung. Jeder Zweite (50 Prozent) achtet besonders auf gedämmte Wände, energiesparende Heizungen und gut isolierte Fenster. Damit liegt dieses Kriterium noch vor dem Wunsch nach schnellem Internet (49 Prozent). Knapp jeder zweite Mieter in Deutschland (45 Prozent) würde für eine energieeffiziente Wohnung sogar höhere Mietkosten akzeptieren. "Wir brauchen mehr Pragmatismus bei der Regulierung und der Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen, um den Miet- und Wohnungsmarkt zu entlasten", sagt Lars Ernst, Managing Director Banking & Digital Solutions der Aareal Bank AG: "Das kann von der Einbeziehung der Mieter in Investitionsvorhaben über die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnimmobilien bis hin zur gezielten Förderung des Eigentumserwerbs reichen."

### Mehrheit der Mieter plant derzeit keinen Immobilienkauf

Kann es angesichts knapper Mietangebote eine Alternative sein, selbst zum Immobilienbesitzer zu werden? Eher nicht: Dem Aareal Trendbarometer zufolge haben 56 Prozent der Befragten in absehbarer Zeit nicht vor, in Eigentum umzuziehen. Auch der Umzug in eine andere Immobilie ist für die Mehrheit aktuell keine Option – ein Zeichen für das knappe Angebot und die angespannte Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland. Parallel zur Mieterumfrage wurden auch rund 150 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft zur Lage am Mietmarkt befragt. Zwei Drittel von ihnen (64 Prozent) gehen davon aus, dass Mieter mit Angebot und Kostenentwicklung am Wohnungsmarkt unzufrieden sind. Angesichts der Debatte über das Schneller-Bauen-

Gesetz wird die Politik in der Pflicht gesehen, Maßnahmen zur Bewältigung der angespannten Situation zu entwickeln. Besonders die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Reduzierung von Baukosten sowie niedrigere Baustandards werden auf Entscheiderseite als effektive Hebel angesehen.

djd

**EK ELEKTRO-KLUGE GmbH**

 **Elektro-Anlagenbau u. Installation**  
**Fachbetrieb für Gebäudetechnik.**  
**Elektro - Fachgeschäft**  
**Kundendienst**

---

Dorfstraße 244  
09306 Königshausen  
www.elektrokluge.de

Tel.: 037202-4016 u. 2479  
Fax: 037202-2405  
e-mail: kontakt@elektrokluge.de

**ISG**  
IHR MAKLER VOR ORT

Jetzt Tippgeber-Prämie sichern!  
Ihr Immobiliertipp wird belohnt!

**WIR SUCHEN:**

- › EINFAMILIENHÄUSER
- › MEHRFAMILIENHÄUSER
- › BAUERNHÖFE

 Neustadt 25  
09648 Mittweida

 Tel.: 03727 - 61 17 39

 Mail: info@isg-mw.de

[www.isg-mw.de](http://www.isg-mw.de)





## Den Baustopp im Winter verhindern



Damit die Arbeiten im Rohbau auch in der kalten Jahreszeit voranschreiten, sollte man sich stets um genug Wärme auf der Baustelle bemühen. Foto: DJD/ENERENT/Getty Images/alvarez

### Mobile Heizzentralen sorgen für die notwendigen Temperaturen auf der Baustelle

Der Bau des eigenen Hauses ist eine besondere Zeit: Schritt für Schritt sieht man, wie die Zukunft wächst, und die zukünftigen Bewohner freuen sich darauf, so schnell wie möglich ins neue Heim einzuziehen. Verzögert sich der Prozess jedoch bis in die Wintermonate hinein, wird in der Regel eine Bauheizung benötigt, damit die Arbeiten in den kalten Temperaturen nicht zum völligen Stillstand kommen. Denn ohne geeignete Oberflächentemperaturen und ohne das Einhalten der konkreten Temperaturbereiche, die für viele Baumaterialien vorgegeben sind, ist eine qualitätsgerechte Trocknung des Rohbaus nicht möglich. Wenn die eigentliche Heizung noch nicht einsatzbereit ist, lassen sich die erforderlichen Temperaturen mit mobilen Heizzentralen schnell und unkompliziert erreichen. Was Häusle-

bauer darüber wissen sollten.

### Mit oder ohne bestehenden Heizkreislauf

Sofern bereits eine Fußbodenheizung im Haus verbaut, aber noch nicht betriebsbereit ist, kann beispielsweise die Elektroheizzentrale Hotboy Multi 36 von Enerent direkt daran angeschlossen werden. Dort sind alle erforderlichen Komponenten wie Pumpen, Ausdehnungsgefäß, Stromanschluss und digitale Steuerung bereits voll integriert, außerdem gibt es drei Aufheizprogramme zur Estrichrocknung. Da keine Abgase entstehen, ist es möglich, die Heizzentrale direkt im Gebäude aufzustellen. Gibt es noch kein Heizkreislaufsystem, ist es möglich, die Wärme einer Heizzentrale über Lüftungsgeräte an die Raumluft abzugeben. So kann Feuchtigkeit zügig und zuverlässig aus dem Gebäude entweichen. Die Baustelle erhält somit eine dauerhaft gleichbleibende Temperatur,

die sich sogar in verschiedenen Räumen individuell regeln lässt. So wird zum einen die Bautrocknung etwa in den Wänden beschleunigt, und Materialvorgaben können eingehalten werden. Zum anderen wird dafür gesorgt, dass die Handwerker vor Ort auch bei kalter Witterung problemlos weiterarbeiten und die Baustelle somit zügig abschließen können.

Elektroheizzentralen wahlweise für ein paar Tage, aber auch für mehrere Wochen bei ihrem örtlichen SHK-Betrieb am Stück mieten. Nach Ende des Einsatzes werden sie dann einfach wieder abgeholt. Damit entfällt auch die Frage, wo die Bauheizung nach Fertigstellung des Rohbaus gelagert werden sollte.

djd

### Mieten statt kaufen

Mit einer Bauheizung lässt sich auch die allgemeine Warmwasserversorgung herstellen. Nicht zuletzt eignet sie sich zur gezielten Estrichrocknung. Unter [www.enerent.de](http://www.enerent.de) findet man ausführliche Informationen zu diesem Thema sowie den Kontakt zu einem Fachberater. Der Kauf einer kompletten Anlage ist aber nicht nötig: Bauherren können die mobilen

**T.P.I.** - Ihr Makler vor Ort -  
 Immobilien-service Inf.: Tamás Pisztor

**Wir suchen und bieten Immobilien aller Art!**

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie?  
 Sie haben ein Objekt zu vermieten oder zu verkaufen?  
**Dann sind Sie bei uns richtig!**

T. P. Immobilienservice - Neustadt 25 in 09648 Mittweida

**01 74 - 2 74 16 19**  
[www.tp-immo.de](http://www.tp-immo.de)

**JETZT BEWERBEN!**

**MOW** Hausverwaltungs- & Immobilienmaklerbüro

**Verstärkung gesucht!**

**Haus- und WEG-Verwalter/-in (m/w/d)**

**Immobilienkauffrau/-mann (m/w/d)**

**Buchhalter/-in (m/w/d)**

Inhaber: Diana Wagner

Marienberg 9 • 09217 Burgstädt  
 fon: 03724 - 85 61 60 | fax: 03724 - 85 61 61  
[hv@mow-hausverwaltung.de](mailto:hv@mow-hausverwaltung.de) | [www.mow-hausverwaltung.de](http://www.mow-hausverwaltung.de)



## Günstiger kaufen und klug sanieren



Kauf und Sanierung eines älteren Gebäudes können mitunter attraktiver sein als ein Neubau. Foto: DJD/Sto

### Studie: Energetische Modernisierung von Altbauten rechnet sich langfristig

Wer heute ein neues Eigenheim bauen möchte, ist mit zahlreichen Hindernissen konfrontiert: Ein freies und bezahlbares Grundstück zu finden, kommt in vielen Regionen Deutschlands einem Lotteriegewinn gleich. Zudem sind die Baukosten stark gestiegen. Nicht nur für junge Familien kann es daher eine smarte Idee sein, sich im Bestand umzusehen. Altbauten mit Sanierungsbedarf lassen sich oft günstiger kaufen. Mit Fördermitteln für ältere Immobilien und einer gezielten energetischen Modernisierung kann dieser Weg nicht nur schneller ins neue Zuhause führen, sondern auch zu klar kalkulierbaren Kosten.

### Energiespareffekt individuell kalkulieren

Der Energieausweis ist eine wichtige Einflussgröße für den Marktwert einer Immobilie geworden. Wer einen Immobilienerwerb plant, kann sich so-

mit gezielt orientieren. Insbesondere bei Häusern, die zu den schlechtesten Effizienzklassen F, G und H zählen, sind Preisabschläge gang und gäbe. Vorteil für die Käufer: Durch einen günstigeren Preis verbleibt im eigenen Budget womöglich mehr Spielraum für Modernisierungen und gezielte Umbauten nach persönlichen Wünschen. Die Studie "Auf die Zukunft bauen" von WWF Deutschland etwa zeigt, wie sich Sanierungen rechnen. Das Fazit der Experten lautet: "Die höchsten Kosten entstehen, wenn gar nicht saniert wird." Wichtig ist dabei insbesondere die energetische Dämmung der Gebäudehülle, um Wärmeverluste zu verhindern und somit Heizkosten dauerhaft zu senken. Wer kalkulieren möchte, wann und wie sich die Investition in eine energetische Sanierung lohnt, findet etwa unter [www.wertsache-zukunft.de](http://www.wertsache-zukunft.de) den praktischen Sto-Energiesparrechner. Zudem lassen sich hier Ansprechpartner im örtlichen Fachhandwerk suchen.

### Vollsanierung zahlt sich langfristig aus

Die WWF-Studie kommt zu dem Fazit, das die Vollsanierung auf ein Effizienzhausniveau unabhängig von der gewählten Heizung zu den niedrigsten Gesamtkosten bis 2045 führt. "Das sanierte Gebäude kann danach über viele Jahre ohne größere Baumaßnahmen genutzt werden. Es lohnt sich also, einzelne Maßnahmen in einen großen Schritt zu bündeln." Zudem weisen die Experten auf den positiven Effekt für den Gebäudewert hin: "Immobilien mit sehr guten Effizienzklassen (A und A+) erzielten zuletzt teils 25 bis 30 Prozent höhere Verkaufserlöse als Gebäude mit den schlechtesten Effizienzklassen G und F." Hinzu kommen staatliche Förderpotöpfe, von denen Modernisierer profitieren. Das fängt bereits mit dem Kauf eines Altbaus an: Aus dem KfW-Programm 308 "Jung kauft Alt" beispielsweise sind zinsgünstige Darlehen für das Familien-Wohneigentum abrufbar.

djd



# Wunsch BeDACHung

**Inh. Meiko Wunsch**  
Garnsdorfer Hauptstr. 150  
09244 Lichtenau / OT Garnsdorf

Mobil:  
0173 - 87 65 00 0  
E-Mail:  
[meikowunsch@web.de](mailto:meikowunsch@web.de)

**Flachdach - Steildach - Fassadenbau -  
Gerüstbau - Dachklempnerarbeiten -  
Montage von Solar  
u. Photovoltaikmodulen**

**Ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins Jahr 2025 wünscht:**

**Beste Noten!**  
WOHNEN IN DER HOCHSCHULSTADT MITTWEIDA!

**FÜR IMMOBILIEN AUS EINER HAND  
VON VERKAUF BIS ZUR BERÄUMUNG  
VON BERÄUMUNG BIS ZUR NEUVERMIETUNG**

**ISG**  
IHR WAKLER VOR ORT

**Quadratmeter**  
Ihr Anliegenspezialist für die Hochschulstadt Mittweida

**Schacherhaus**  
AN- & VERKAUF

**RETOURENMARKT/POST**  
Kleiner Post  
30%  
Kleiner Post  
30%  
Kleiner Post  
30%  
Kleiner Post  
30%

Neustadt 25 - 09648 Mittweida  
03727 - 61 17 30 - Fax: 0374 - 274 16 19  
[kontakt@isg-mw.de](mailto:kontakt@isg-mw.de) - [www.isg-mw.de](http://www.isg-mw.de)

Neustadt 25 - 09648 Mittweida  
03727 - 61 17 30 - Fax: 0372 - 967 82 58  
[info@quadratmeter.de](mailto:info@quadratmeter.de)

Neustadt 25 - 09648 Mittweida  
03727 - 58 43 27 - Fax: 0372 - 967 82 58  
[info@schacherhaus.de](mailto:info@schacherhaus.de)  
[www.schacherhaus.de](http://www.schacherhaus.de)

Neustadt 25 - 09648 Mittweida  
03727 - 61 17 30 - Fax: 0372 - 967 82 58  
[info@retourenmarkt-post.de](mailto:info@retourenmarkt-post.de)  
Mo - Fr: 10 - 17 Uhr  
Sa: 10 - 12 Uhr  
Kleiner Post: 0962 - 413 31 00





## Gerüstet für den Empfang von E-Rechnungen

### Pflicht ab 01.01.2025

Ab dem 01.01.2025 wird in Deutschland die E-Rechnung für alle inländischen B2B-Umsätze Pflicht. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem Wachstumschancengesetz vom 27.03.2024 und orientiert sich an der europäischen Norm EN 16931. Im Vergleich zu Papierrechnungen oder Rechnungen in digitalen Formaten wie PDF ermöglicht die E-Rechnung eine automatisierte Weiterverarbeitung, für welche sie in einem standardisierten Datenformat (wie z.B. XML-Dateien) erstellt und übermittelt wird. Im sog. X-Rechnungsformat beinhaltet der Datensatz kein Bild, wie bei PDF-Rechnungen mehr. In hybriden Formaten, wie dem Zugferd 2.x-Format, werden Bildinformation und Datensatz gemeinsam versendet.

Ab Januar 2025 müssen Unternehmen, also auch sämtliche Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland, E-Rechnungen empfangen können. Die Pflicht zur Ausstellung und Übermittlung von E-Rechnungen tritt stufenweise in Kraft: Ab dem 01.01.2027 gilt sie für Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz von mehr als 800.000 Euro und ab dem 01.01.2028 dann für alle inländischen Unternehmen.

In der Übergangszeit bis Ende 2026 dürfen Unternehmen Rechnungen auch weiterhin in anderen Formaten, wie auf Papier oder als PDF, ausstellen. Von der E-Rechnungspflicht ausgenommen sind Rechnungen über steuerfreie Leistungen, Kleinbetragsrechnungen bis 250 Euro und Fahrausweise. Auch Umsätze an private Endverbraucher und nicht innerdeutsche B2B-Umsätze sind vorerst nicht von der E-Rechnungspflicht betroffen.

Unternehmen müssen für den Empfang von E-Rechnungen über ein entsprechendes technisches System verfügen, das die Daten verarbeiten kann. Die E-Rechnungen müssen gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form unverändert aufbewahrt werden.

Diese neue Regelung gilt auch für gemeinnützige Vereine, sofern sie Dienstleistungen an andere Unternehmen erbringen oder ihnen Produkte verkaufen. Das bedeutet, dass E-Rechnungen in allen Bereichen eines Vereins erstellt werden müssen, in denen Waren oder

Dienstleistungen verkauft werden. Betroffen sein können somit die Zweckbetriebe, die Vermögensverwaltung oder die steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe. Vereine sollten sich in jedem Fall darauf vorbereiten, ab dem 01.01.2025 E-Rechnungen empfangen zu können (gegebenenfalls als Anhang einer E-Mail).

### Hinweise:

Die E-Rechnung bringt nicht nur Neuerungen für Unternehmen, sondern soll auch die Verarbeitung von Rechnungen effizienter gestalten. Es empfiehlt sich eine gesonderte E-Mail-Adresse für den Rechnungsempfang anzulegen (z. B. „rechnung@ihredomain.de“). Der

Vorteil liegt auf der Hand: Sie schaffen Strukturen und behalten leichter den Überblick. Visualisierungs-Software für die eRechnungen ohne Bild findet man auch kostenlos im Internet. Weitere Details werden in dem Schreiben des Bundesfinanzministerium vom 15.10.2024 erläutert.

Sollten Sie Fragen haben oder Unterstützung benötigen, können Sie sich gerne an uns wenden.

Rechtsstand: 28.11.2024

Herr Gunther Krasselt,  
Steuerberater,  
Niederlassung Mittweida,  
ATG Amira Treuhandgesellschaft  
Chemnitz mbH,  
Steuerberatungsgesellschaft



## Steuerberatung

Ihre Kanzlei | Am Besten mit uns!

**CHEMNITZ**  
Hobe Str. 27  
09112 Chemnitz  
Tel. 0371-67519-0  
chemnitz@atg-online.de

**AUE-BAD SCHLEMA**  
Rosa-Luxemburg-Str. 7  
08280 Aue-Bad Schlema  
Tel. 03771 24652-0  
aue@atg-online.de

**MITTWEIDA**  
Poststr. 31  
09648 Mittweida  
Tel. 03727 9464-0  
mittweida@atg-online.de

**MEERANE**  
Untere Mühlgasse 11  
08393 Meerane  
Tel. 03764 79518-0  
meerane@atg-online.de

**DRESDEN**  
Plauenscher Ring 35  
01187 Dresden  
Tel. 0351 41798761  
dresden@atg-online.de



Bestattungsunternehmen



Kurt Conrad

Chemnitzer Straße 41  
09648 Mittweida

Telefon: 0 37 27 / 60 11 56  
Fax: 0 37 27 / 61 36 87  
mail@bestattungen-conrad.de  
bestattungen-conrad.com

Ständige Bereitschaft Tag & Nacht  
Funk: 01 72 / 9 58 58 79

Dr. Bock & Kollegen

RECHTSANWÄLTE

Chemnitz - Dresden - Meerane  
Mittweida - Aue-Bad Schlema

Thomas Leibner  
Dana Specht

Büro Mittweida  
Poststr. 31 in 09648 Mittweida

Telefon: 0 37 27 / 94 64 0  
Telefax: 0 37 27 / 94 64 17  
E-Mail: mittweida@bock-rechtsanwaelte.de



## BUGUN

IMMOBILIEN GbR



GUNIA PROPERTY INVESTMENT



www.gpi-germany.com

www.bugun-immobilien.de



## Aufrechnung mit Schadensersatzforderungen

### Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen: BGH-Urteil gibt Vermietern neue Möglichkeiten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 10. Juli 2024 ein Urteil gefällt, das sowohl für Mieter als auch für Vermieter von praktischer Bedeutung ist. Im Urteil Az. VIII ZR 184/23 entschied der BGH, dass Vermieter auch mit verjährten Schadensersatzforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen können. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter seine Ersatzbefugnis, also das Verlangen von Schadensersatz in Geld statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache, nicht innerhalb der Verjährungsfrist ausgeübt hat.

### Hintergrund des Falls

Die Klägerin, eine Mieterin, forderte nach Beendigung des Mietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8. November 2019 die Rückzahlung ihrer Barkautions in Höhe von rund 780 Euro. Der Vermieter rechnete am 20. Mai 2020 mit angeblichen Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache gegen die Kautionsrückzahlung auf. Die Mieterin berief sich auf die Verjährung dieser Ansprüche. In den Vorinstanzen hatte die Mieterin Erfolg. Das Berufungsgericht argumentierte, dass die Schadensersatzansprüche des Vermieters zum Zeitpunkt der Aufrechnung bereits verjährt waren. Nach § 215 BGB steht die Verjährung einer Aufrechnung nicht entgegen, wenn die Forderung zum Zeitpunkt der ersten Aufrechnungsmöglichkeit noch nicht verjährt war. Diese Ausnahme griff hier jedoch nicht, da die Forderungen nicht gleichartig waren: Der Anspruch auf Rückzahlung der Barkautions als

Geldforderung und der Anspruch auf Naturalrestitution wegen Beschädigung der Mietsache.

Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies den Fall zur neuen Verhandlung zurück. Er stellte klar, dass eine Barkautionsabrede im Wohnraummietverhältnis typischerweise so auszulegen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters zur Aufrechnung nicht an der fehlenden Ausübung der Ersatzbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll. Der BGH betonte, dass eine Barkautions der Sicherung der Ansprüche des Vermieters dient und dieser sich nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können muss.

Für Mieter: Es ist wichtig, bei der Rückgabe der Mietsache den Zustand der Wohnung genau zu dokumentieren und eventuelle Schäden sofort zu melden. So können spätere Streitigkeiten vermieden werden.

Für Vermieter: Auch wenn Schadensersatzansprüche verjährt sind, kann eine Aufrechnung gegen die Kautionsrückzahlung möglich sein. Es empfiehlt sich jedoch, Schäden zeitnah zu dokumentieren und die Ersatzbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist auszuüben, um auf der sicheren Seite zu sein.

Dieses Urteil des BGH (Az. VIII ZR 184/23) zeigt, wie wichtig eine klare und rechtzeitige Kommunikation zwischen Mietern und Vermietern ist, um rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

*Thomas, Leibner,  
Rechtsanwalt,  
Dr. Bock & Kollegen,  
Büro Mittweida*



# In guten Händen.

INSTITUT FÜR  
SCHADENSERSATZRECHT

BESTATTEN

LANDESINNING  
DES BESTATTENRECHTS

**Eberhard Kunze ANTEA Bestattungen GmbH**

**Bestattungshaus R. Richter**  
Weberstraße 29, 09648 Mittweida

TAG UND NACHT **Tel. (03727) 94 05 12**

[www.antea-kunze.de](http://www.antea-kunze.de)

ZEIT FÜR MENSCHEN



### Ansprechpartner des ISG - So erreichen Sie uns

[www.isg-mw.de](http://www.isg-mw.de)

**WILLKOMMEN  
IM NEUEN ZUHAUSE**

**ZUSAMMEN,  
GEMEINSAM.  
WOHNEN.**

Westend 17  
09648 Mittweida  
www.isg-mw.de

Tel.: 03727 - 61 17 39

Fax: 03727 - 64 09 04

Email: [info@isg-mw.de](mailto:info@isg-mw.de)

**Peter Großer**  
Gewerbevermietung & -verkauf



Funk

0172 - 961 82 59

**Anja Tonak**  
Office & Wohnungsvermietung



Funk

01516 - 597 41 06

**Tamás Pásztor**  
Wohnungsvermietung & Verkauf



Funk

0174 - 274 16 19





Öffnungszeiten  
Montag - Freitag  
09:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Samstag  
09:00 Uhr - 15:00 Uhr

Scan Me



0162 / 7252330

# Barbershop Mittweida

**OHNE TERMIN**

1. Rochlitzer Str. 27  
09648 Mittweida

2. Weberstraße 17  
09648 Mittweida

## IMF IMMOBILIENMANAGEMENT & FACILITIES GMBH

🏠 Neefestraße 82 | 09119 Chemnitz  
☎ 0371 666553-0  
📠 0371 666553-24  
✉ info@imf-hausverwaltung.de  
🌐 www.imf-hausverwaltung.de



### HAUSVERWALTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Wir finden, dass die Verwaltung von Immobilien **ERFAHRUNG**, **TRANSPARENZ**, **QUALITÄT** und **SICHERHEIT** erfordert.

Das und eine vollumfängliche Verwaltung erhalten Sie bei uns.

- WEG-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Mietverwaltung

NEU die  
IMF App!

