



AGRARLIGA

Beschreibung von Immobilien

Punkte

Ein Bild von der ungarischen Minderheit in der Slowakei (Karpatengebirge)



Rettungshöhe

Gebäudehöhe

Es werden 3 Gebäudehöhen unterschieden. Dies sind 7 Meter, 13 Meter und 22 Meter. Es handelt sich dabei um die Rettungshöhe oder Arbeitshöhe der Feuerwehr. Im Zweifel wird der Fußboden vom obersten Stockwerk als Rettungshöhe verwendet. Teilweise muss noch eine Brüstung dazu gerechnet werden. Eine Höhe von 7 Meter entspricht dem 2. Obergeschoss von einem Gebäude und eine Höhe von 13 Meter entspricht dem 4. Obergeschoss von einem Gebäude. Für diese beiden Arbeitshöhen gibt es handelsübliche Leitern in einem Baumarkt.

Die üblichen Drehleitern von der Feuerwehr sind entsprechend bis 22 Meter ausgelegt. Die höheren Drehleitern haben eine Arbeitshöhe von 67 Meter bis 73 Meter. Dies ist ausreichend für Gebäude bis unter 80 Meter (630 Wohnungen mit jeweils 40 Gästen sind 25200 Personen zusammen). Größere und höhere Gebäude werden nicht als Wohngebäude genutzt oder haben spezielle Anforderungen.



Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhaus (klein)

Ein kleines Einfamilienhaus hat eine Grundfläche von 50 Quadratmeter bis 100 Quadratmeter je Stockwerk und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss/Dachboden und Keller. Die Kosten betragen zwischen 800 Euro und 1600 Euro im Monat. Insgesamt sind bis zu 3 Häuser in einer Familie geeignet.

Bei einer Vermietung kann der Preis 900 Euro bis 2500 Euro im Monat betragen zuzüglich Nebenkosten/Betriebskosten von 200 Euro bis 500 Euro im Monat.

Die Baubegrenzung beträgt abhängig von der Bauordnung 0,4/0,8/1,0 von der Höhe des Gebäudes und in Sonderfällen 2,0 von der Höhe des Gebäudes. Bei Reihenhäusern oder bei einer Bebauung an der Grundstücksgrenze beträgt die Baubegrenzung 0,0 und muss genau eingehalten werden.

Ein Grundstück von Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern soll höchstens 1500 Quadratmeter haben. Damit passen in der Regel 3 Bauplätze bzw. Häuser auf ein Grundstück.



Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Zweifamilienhaus (klein)

Ein kleines Zweifamilienhaus hat eine Grundfläche von 72 Quadratmeter, davon 60 Quadratmeter für die Wohnung und 12 Quadratmeter für das Treppenhaus.

Bei einer Vermietung wird der übliche Preis für die Wohnungen verwendet.

Die Baubegrenzung beträgt abhängig von der Bauordnung 0,4/0,8/1,0 von der Höhe des Gebäudes und in Sonderfällen 2,0 von der Höhe des Gebäudes. Bei Reihenhäusern oder bei einer Bebauung an der Grundstücksgrenze beträgt die Baubegrenzung 0,0 und muss genau eingehalten werden.

Ein Grundstück von Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern soll höchstens 1500 Quadratmeter haben. Damit passen in der Regel 3 Bauplätze bzw. Häuser auf ein Grundstück.



Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Zweifamilienhaus (groß)

Ein großes Zweifamilienhaus hat eine Grundfläche von 90 Quadratmeter, davon 78 Quadratmeter für die Wohnung und 12 Quadratmeter für das Treppenhaus.

Bei einer Vermietung wird der übliche Preis für die Wohnungen verwendet.

Die Baubegrenzung beträgt abhängig von der Bauordnung 0,4/0,8/1,0 von der Höhe des Gebäudes und in Sonderfällen 2,0 von der Höhe des Gebäudes. Bei Reihenhäusern oder bei einer Bebauung an der Grundstücksgrenze beträgt die Baubegrenzung 0,0 und muss genau eingehalten werden.

Ein Grundstück von Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern soll höchstens 1500 Quadratmeter haben. Damit passen in der Regel 3 Bauplätze bzw. Häuser auf ein Grundstück.



Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Zweifamilienhaus (Ferienhaus)

Ein Ferienhaus hat eine Grundfläche von 120 Quadratmeter je Stockwerk. Sinnvoll sind 2 Wohnungen übereinander gebaut.

Der Mietpreis kann prinzipiell zwischen 250 Euro im Monat und 3750 Euro im Monat betragen. Die Nebenkosten/Betriebskosten können bis 1250 Euro im Monat betragen.

Da ein Mietpreis für 120 Quadratmeter recht hoch ist, wird für solche Häuser meistens eine Immobilienverwaltungsgesellschaft verwendet und die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen verwaltet. In diesem Fall bestehen die Kosten aus den Nebenkosten/Betriebskosten, welche an die Immobilienfirma gezahlt werden. Dazu können noch die Kosten für Kredite von Banken kommen für den Erwerb der Wohnung.



Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhaus (Villa)

Ein großes Einfamilienhaus (Villa) hat eine Grundfläche von 150 Quadratmeter bis 250 Quadratmeter je Stockwerk und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss/Dachboden und Keller. Die Kosten betragen 1600 Euro im Monat.

Bei einer Vermietung mit gewöhnlicher Wohnmiete beträgt der Preis 15000 Euro im Monat inklusive Nebenkosten/Betriebskosten. Der Mietpreis kann aufgeteilt werden auf den Ehepartner und einen Anteil von Gewerbemiete mit 20 Prozent. Hierbei ist aber die Schenkungsteuer zwischen den Ehepartnern zu berücksichtigen. Eine Immobilienverwaltungsgesellschaft lässt sich rechtlich nicht umsetzen, da hierfür die Nebenkosten/Betriebskosten zu hoch sind.

Das Grundstück besteht aus einem einzelnen Haus. Der Garten kann 20 Meter nach hinten hinaus gehen.



Mehrfamilienhäuser

Gebäudehöhe

In Deutschland unterscheidet man historisch 3 Gebäudehöhen. Diese betragen 7 Meter, 13 Meter und 22 Meter. Gemessen wird dabei bis zur Fußbodenhöhe des obersten Stockwerks. Zusammen mit dem Dachaufbau beträgt die gesamte Höhe des Gebäudes bis zu 5 Meter mehr. Über die Gebäudehöhe sind die Dicke der tragenden Wände festgelegt.

Gebäude bis 7 Meter Höhe (bis zum obersten Fußboden) bestehen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss/Dachboden (3 Stockwerke). Bei moderneren Gebäuden spricht man vom 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss und einem leicht schrägen Dachaufbau ohne Nutzungsmöglichkeit der Dachfläche. Gebäude bis 13 Meter Höhe bestehen aus einem Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und einem Dachgeschoss/Dachboden bzw. 4. Obergeschoss (5 Stockwerke).

Gebäude mit 22 Meter Höhe bestehen aus Erdgeschoss, 5 Obergeschossen und einem Dachgeschoss/Dachboden (7 Stockwerke). Ein Aufzug ist bei Gebäuden mit mehr als 13 Meter Höhe vorgeschrieben. Vor der Einführung des Paternosteraufzug im 19. Jahrhundert waren Gebäude mit mehr als 13 Meter nicht erlaubt (bzw. Sonderbauten). Alle Stockwerke müssen mit dem Aufzug erreichbar sein, so dass ursprünglich das Dachgeschoss nicht ausgebaut war und für technische Zwecke vorgehalten wurde. Das ist auch heute noch beim gewöhnlichen Geschosswohnungsbau der Fall, so dass Gebäude i.d.R. nicht mehr als 12 Wohnungen haben.



Mehrfamilienhäuser

Gebäudeklassen

Gemäß der Bauordnungen aller Bundesländer werden die Gebäudehöhen in 5 Gebäudeklassen eingeteilt, bezeichnet von Gebäudeklasse 1 bis Gebäudeklasse 5.

Unter Gebäudeklasse 1 werden Gebäude mit einer Höhe bis 7 Meter bezeichnet, welche die übliche Baubegrenzung einhalten und eine Nutzfläche (bzw. Wohnfläche) von nicht mehr als 400 Quadratmeter haben.

Unter Gebäudeklasse 2 werden Gebäude mit einer Höhe bis 7 Meter bezeichnet, welche teilweise eine Baubegrenzung von 0,0 haben (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und eine Nutzfläche (bzw. Wohnfläche) von nicht mehr als 400 Quadratmeter haben.

Unter Gebäudeklasse 3 werden alle weiteren Gebäude mit einer Höhe bis 7 Meter bezeichnet. Neben größeren Wohngebäuden auch Ställe, Lagerhallen usw.

Unter Gebäudeklasse 4 werden alle Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 Meter bis 13 Meter bezeichnet und unter Gebäudeklasse 5 werden alle Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 Meter bis 22 Meter bezeichnet.

Größere Gebäude werden Hochhäuser genannt und gelten als Gebäudeklasse 5 mit speziellen Genehmigungen für einen Sonderbau. Die Regelungen für Sonderbauten sind aber nicht alle auf Gebäudeklasse 5 beschränkt.



Mehrfamilienhäuser

Gebäude mit 1 Wohnung je Stockwerk und einem Treppenhaus

Gebäude mit 1 Wohnung je Stockwerk bestehen aus 3 Wohnungen und haben eine Höhe von 7 Meter.

Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss. Außerdem ist eine Dachgeschosswohnung vorhanden.



Mehrfamilienhäuser

Gebäude mit 2 Wohnungen je Stockwerk und einem Treppenhaus

Gebäude mit 2 Wohnungen je Stockwerk bestehen aus 6 Wohnungen bei einer Höhe von 7 Meter.

Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss. Außerdem sind 2 Wohnungen im Dachgeschoss vorhanden.

Bei 13 Meter Höhe können sich 10 Wohnungen im Gebäude befinden, davon 2 Wohnungen im Erdgeschoss, 6 Wohnungen in 3 Obergeschossen und 2 Wohnungen im Dachgeschoss.

Beim Geschosswohnungsbau mit mehr als 13 Meter Höhe befinden sich 12 Wohnungen im Gebäude. Das Dachgeschoss bzw. der Dachboden werden bei solchen Gebäuden i.d.R. nicht für Wohnungen genutzt, da der Keller verhältnismäßig klein ist.

Bei Mietwohngrundstücken soll die Grundstücksfläche das Fünffache der bebauten Fläche nicht übersteigen, sofern der Wert höher als 1500 Quadratmeter ist. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen je Stockwerk beträgt die bebaute Fläche 400 Quadratmeter, so dass 4 Gebäude auf einem Grundstück mit unter einem Hektar Platz haben.



Mehrfamilienhäuser

Gebäude mit 3 oder 4 Wohnungen je Stockwerk und einem Treppenhaus

Gebäude mit 3 Wohnungen oder 4 Wohnungen je Stockwerk sind seltener anzutreffen, da es bei der Planung der Wohnungen aus praktischen Gründen einige Einschränkungen gibt.

Eine Bauausführung in größtmöglicher sinnvoller Größe besteht aus 4 Wohnungen je Stockwerk mit insgesamt 24 Wohnungen im gesamten Gebäude (Erdgeschoss und 5 Obergeschosse). Es handelt sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 80 Quadratmeter. Meistens werden 19 Wohnungen verwendet. Insgesamt 4 Wohnungen werden im Erdgeschoss für kleine Ladenflächen verwendet. Eine Wohnung wird als Hausmeisterwohnung (Abstellwohnung) verwendet mit einem Zugang zum Dachgeschoss bzw. Dachboden.



Reihenhaussiedlung

Reihenhäuser mit 2-Zimmer-Wohnungen (klein)

Die Gebäude bestehen aus 7 Meter mal 7 Meter großen Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen je Stockwerk. Die Länge der Gebäude beträgt 15 Meter und die Breite der Gebäude beträgt 8 Meter inklusive der Außenwände.

Die Baubegrenzung beträgt 12 Meter. Dies entspricht einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes bei 30 Meter Höhe.

Ein Grundstück mit unter einem Hektar hat eine Breite von 32 Meter und eine Länge von 312 Meter. Insgesamt haben auf einem Grundstück 19 Gebäude Platz mit insgesamt 228 Wohnungen.

Für Reihenhaussiedlungen sind Wohnungsgenossenschaften sinnvoll, da eine solche Anzahl von Wohnungen für einen (Bau-)Verein oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu viele sind.



Reihenhaussiedlung

Reihenhäuser mit 2-Zimmer-Wohnungen (groß)

Die Gebäude bestehen aus 8 Meter mal 8 Meter großen Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen je Stockwerk. Die Länge der Gebäude beträgt 17 Meter und die Breite der Gebäude beträgt 9 Meter inklusive der Außenwände.

Die Baubegrenzung beträgt 12 Meter. Dies entspricht einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes bei 30 Meter Höhe.

Ein Grundstück mit unter einem Hektar hat eine Breite von 33 Meter und eine Länge von 303 Meter. Insgesamt haben auf einem Grundstück 16 Gebäude Platz mit insgesamt 192 Wohnungen.

Für Reihenhaussiedlungen sind Wohnungsgenossenschaften sinnvoll, da eine solche Anzahl von Wohnungen für einen (Bau-)Verein oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu viele sind.



Reihenhaussiedlung

Reihenhäuser mit 3-Zimmer-Wohnungen

Die Gebäude bestehen aus 9 Meter mal 9 Meter großen Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen je Stockwerk. Die Länge der Gebäude beträgt 19 Meter und die Breite der Gebäude beträgt 10 Meter inklusive der Außenwände.

Die Baubegrenzung beträgt 12 Meter. Dies entspricht einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes bei 30 Meter Höhe.

Ein Grundstück mit unter einem Hektar hat eine Breite von 34 Meter und eine Länge von 294 Meter. Insgesamt haben auf einem Grundstück 14 Gebäude Platz mit insgesamt 168 Wohnungen.

Für Reihenhaussiedlungen sind Wohnungsgenossenschaften sinnvoll, da eine solche Anzahl von Wohnungen für einen (Bau-)Verein oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu viele sind.



Reihenhaussiedlung

Reihenhäuser mit 4-Zimmer-Wohnungen

Die Gebäude bestehen aus 11 Meter mal 11 Meter großen Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen je Stockwerk. Die Länge der Gebäude beträgt 23 Meter und die Breite der Gebäude beträgt 12 Meter inklusive der Außenwände.

Die Baubegrenzung beträgt 12 Meter. Dies entspricht einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes bei 30 Meter Höhe.

Ein Grundstück mit unter einem Hektar hat eine Breite von 36 Meter und eine Länge von 277 Meter. Insgesamt haben auf einem Grundstück 11 Gebäude Platz mit insgesamt 132 Wohnungen.

Für Reihenhaussiedlungen sind Wohnungsgenossenschaften sinnvoll, da eine solche Anzahl von Wohnungen für einen (Bau-)Verein oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu viele sind.



Reihenhaussiedlung

Reihenhäuser mit 3-Zimmer-Wohnungen (4 Wohnungen je Stockwerk)

Die Gebäude bestehen aus 6 Meter mal 13 Meter großen Wohnungen mit jeweils 4 Wohnungen je Stockwerk. Die Länge der Gebäude beträgt 33 Meter und die Breite der Gebäude beträgt 13 Meter inklusive der Außenwände.

Die Baubegrenzung beträgt 12 Meter. Dies entspricht einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes bei 30 Meter Höhe.

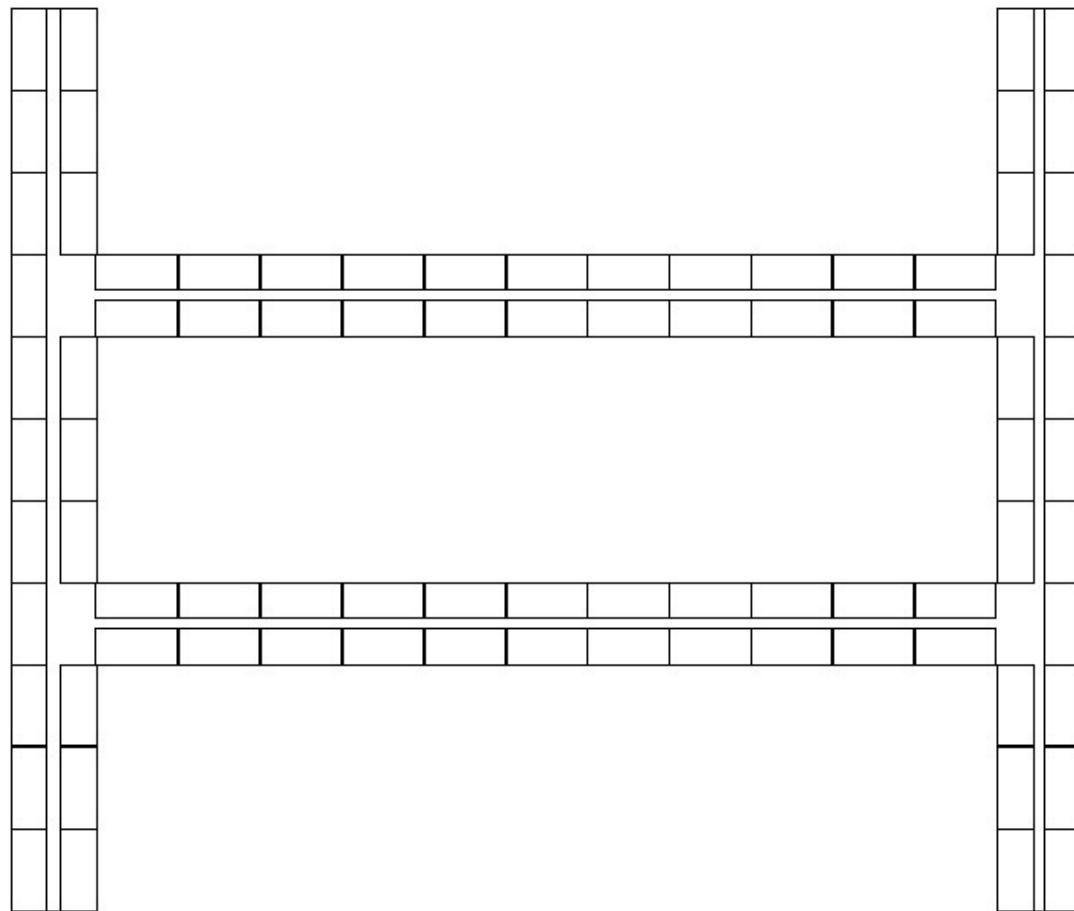
Ein Grundstück mit unter einem Hektar hat eine Breite von 37 Meter und eine Länge von 270 Meter. Insgesamt haben auf einem Grundstück 7 Gebäude Platz mit insgesamt 168 Wohnungen.

Für Reihenhaussiedlungen sind Wohnungsgenossenschaften sinnvoll, da eine solche Anzahl von Wohnungen für einen (Bau-)Verein oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu viele sind.



Wohnburg oder Wohnschloss

Grundriss





Wohnburg oder Wohnschloss

Gebäude (3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 80 Quadratmeter)

Ein großes Wohnschloss besteht aus Erdgeschoss, 5 Obergeschossen und einem Dachboden bzw. Dachgeschoss ohne Wohnungen. Dort befanden sich ursprünglich die Ofenheizungen (8 bis 10 je Gebäude). Die gesamte Anzahl der Wohnungen beträgt 504 bzw. 84 Wohnungen je Stockwerk. In der Mitte des Gebäudes müssen wegen dem Brandschutz und als Zugang zum Innenhof insgesamt 14 Wohnungen als Eingänge und als Treppenhäuser verwendet werden. Somit bleiben 490 Wohnungen übrig.

Der Innenhof hat gut 6000 Quadratmeter Fläche. Für Vorhof und Hinterhof gelten bei gleichmäßiger Aufteilung des Gebäudes die gleichen Flächen.

Der Keller hat eine Ausgrabungstiefe von 1,40 Meter. Wird an der Außenwand eine Belüftung für den Keller mit ausgegraben, ist auch der Keller für die Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Mehr als 7 Stockwerke sind daher nicht möglich.

Ein kleines Schlösschen besteht aus 40 Wohnungen verteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss (5+3+4+3+5 Wohnungen je Stockwerk). Im Dachgeschoss befinden sich keine Wohnungen. Der Innenhof hat eine Größe von 200 Quadratmeter.

Die bebaute Fläche (ohne Baubegrenzung) beträgt bei einem kleinen Schlösschen unter 3500 Quadratmeter und bei einem großen Wohnschloss unter 3 Hektar (30000 Quadratmeter).

Ein Gebäude hat 10 Treppenhäuser.

Wohnburg oder Wohnschloss

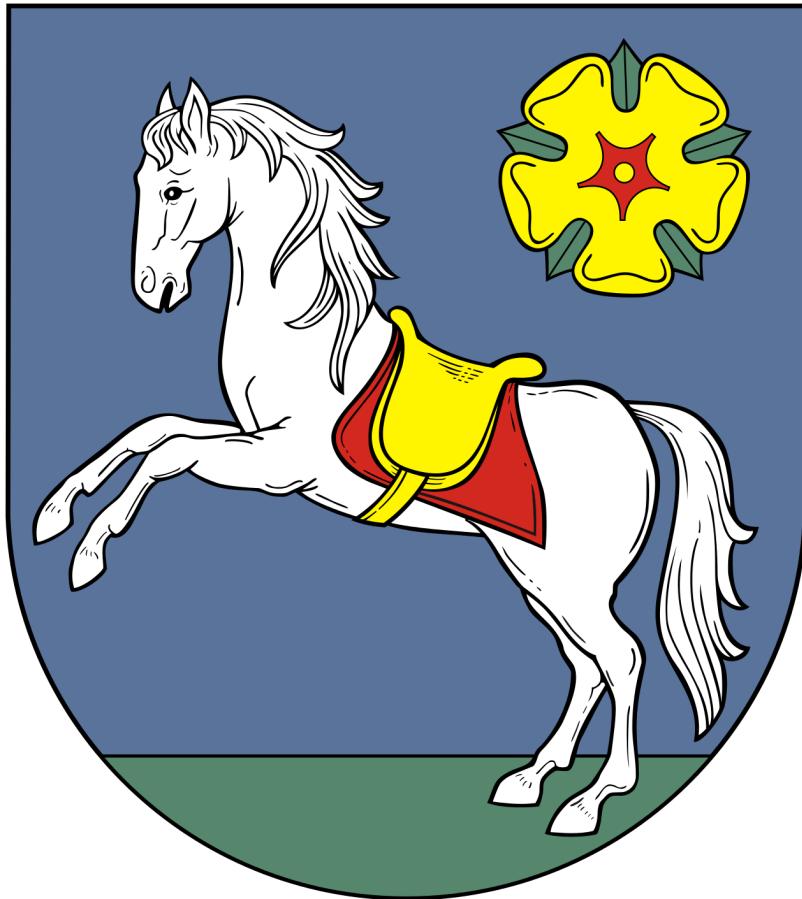
Die Schlesisch-Ostrauer Burg in Ostrava (Slezskoostravský hrad)





Wohnburg oder Wohnschloss

Das Wappen der Stadt Ostrava



Wohnburg oder Wohnschloss

Der Vorhof (Ehrenhof) der Prager Burg



Stand 30.08.2020



Wohnburg oder Wohnschloss

Der Innenhof der Prager Burg



Wohnburg oder Wohnschloss

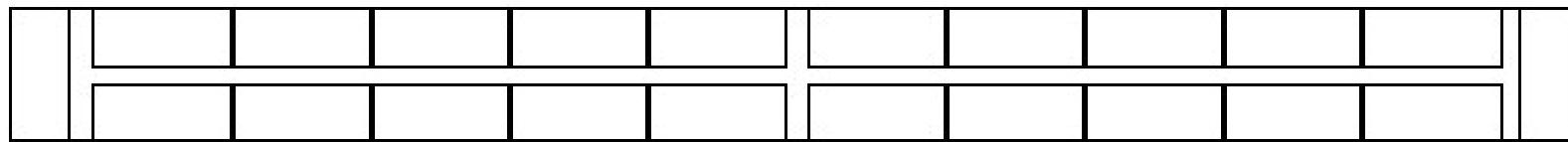
Die Prager Burg fotografiert in der Abenddämmerung





Wohnhochhaus

Grundriss





Wohnhochhaus

Gebäude (3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 80 Quadratmeter)

Ein Wohnhochhaus besteht aus Erdgeschoss, 23 Obergeschossen und einem technischen Geschoss (als Flachdach). Dort befanden sich ursprünglich die Ofenheizungen (8 bis 10 je Gebäude). Die gesamte Anzahl der Wohnungen beträgt 528 bzw. 22 Wohnungen je Stockwerk.

Die Gebäudehöhe beträgt unter 80 Meter. Größere Gebäude sind aus praktischen Gründen nicht umsetzbar.

Bei einer Baubegrenzung von 0,2 von der Höhe des Gebäudes beträgt die Länge des Grundstücks 203 Meter und die Breite des Grundstücks 48 Meter (insgesamt 9744 Quadratmeter).

Ein Gebäude hat 6 Treppenhäuser.



Wohnanlage

Gebäude (3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 80 Quadratmeter)

Ein Wohnanlage in modernerer Bauweise besteht aus Erdgeschoss und 6 Obergeschossen (7 Stockwerke). Insgesamt werden 3 Gebäude verwendet mit jeweils 22 Wohnungen je Stockwerk. Die gesamte Anzahl der Wohnungen beträgt 462 bzw. 66 Wohnungen je Stockwerk. Im Eingangsbereich im Erdgeschoss entfallen 3 Wohnungen. Somit bleiben 459 Wohnungen übrig.

Die Gebäudehöhe beträgt unter 22 Meter (bis zum Fußboden des obersten Stockwerks). Damit handelt es sich um ein übliches Gebäude und nicht um ein Hochhaus als Sonderbau.

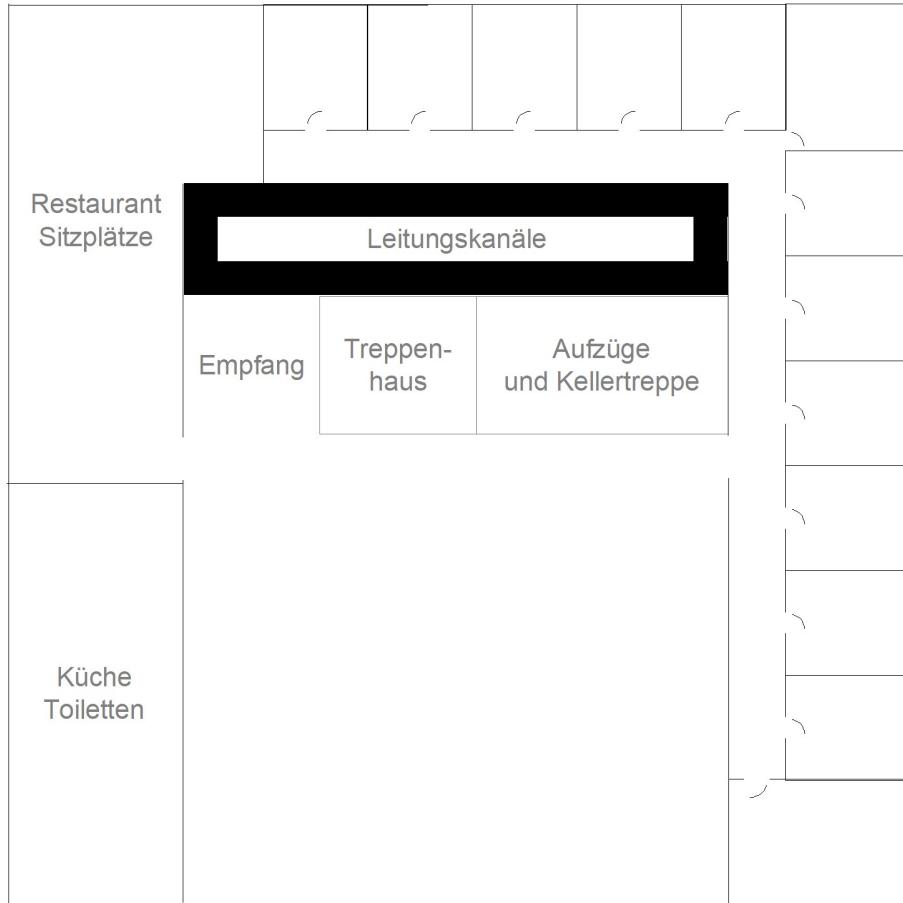
Der Keller hat eine Ausgrabungstiefe von 1,40 Meter. Wird an der Außenwand eine Belüftung für den Keller mit ausgegraben, ist auch der Keller für die Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

Bei einer Baubegrenzung von 0,4 von der Höhe des Gebäudes beträgt die Länge des Grundstücks 406 Meter und die Breite des Grundstücks 235 Meter (insgesamt 95410 Quadratmeter bzw. 9 Hektar).

Ein Gebäude hat 18 Treppenhäuser.

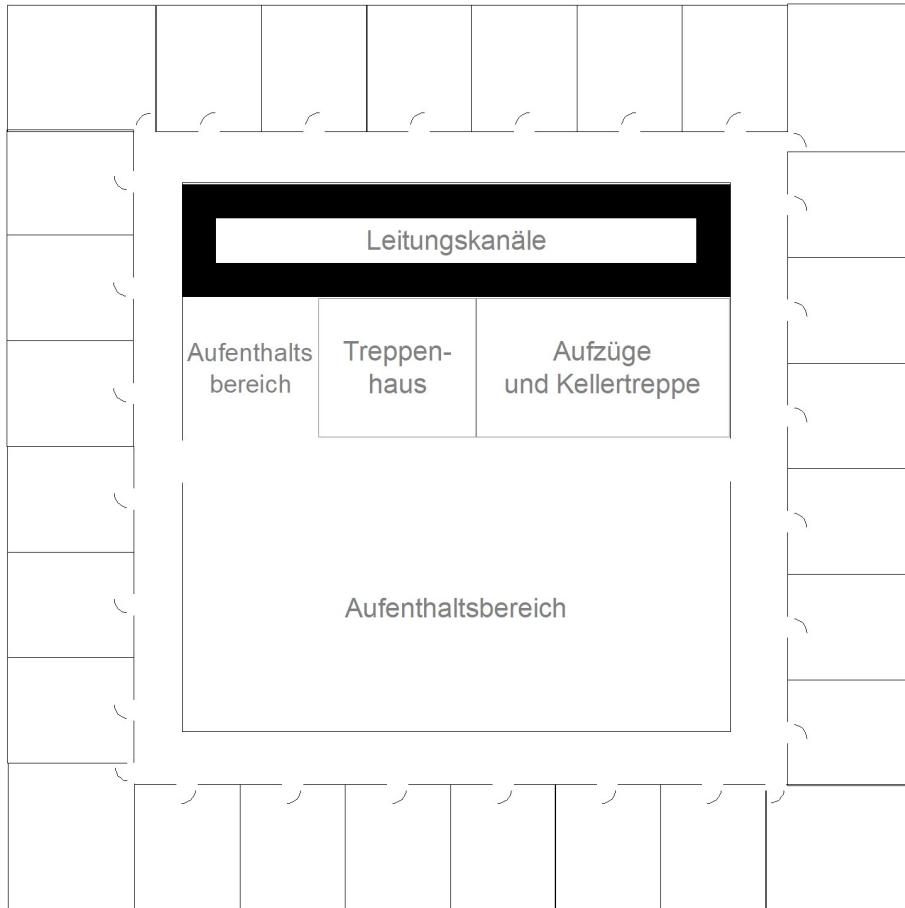
Pension

Grundriss Erdgeschoss mit 1-Zimmer-Wohnungen



Pension

Grundriss Obergeschoß mit 1-Zimmer-Wohnungen



Pension

Gebäude

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 6 Obergeschossen und hat ein zugängliches Flachdach. In den Obergeschossen befinden sich jeweils 28 1-Zimmer-Wohnungen mit 30 Quadratmeter. Die Eckzimmer haben eine Größe von 42 Quadratmeter. Im Erdgeschoss befinden sich 13 Wohnungen. Insgesamt gibt es 181 Wohnungen oder Zimmer.

Die Zimmer eignen sich rechtlich sowohl für eine gewöhnliche Wohnvermietung wie auch für eine gewerbliche Vermietung. Möglich ist die Vermietung als Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeit oder mit einer vollständigen Rechnung als Hotel. Die Preise können 129 Euro oder 160 Euro für eine Übernachtung in einem Doppelzimmer betragen (zuzüglich Kinder).

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung kann 5 Pensionen in dieser Größe betreiben. Dasselbe gilt für einen Verein als Dachgesellschaft (nach dem Publizitätsgesetz prinzipiell 13 Pensionen). Als Wohnungsgenossenschaft sind bis 1500 Gebäude möglich. Prinzipiell sind diese Gebäude auch als Filialbetrieb geeignet, zum Beispiel für Genossenschaftsbanken.

Bei einer Vermietung kann für das Restaurant monatlich ein Mietpreis von 4000 Euro netto berechnet werden.

Die Baufläche beträgt 44 Meter mal 44 Meter. Diese Länge entspricht umgerechnet 8 Autos bis 9 Autos in einer Reihe.

Pension

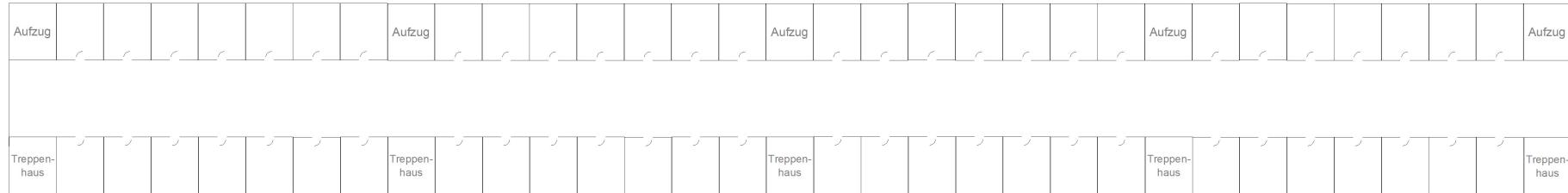
Grundriss Erdgeschoss mit 1-Zimmer-Wohnungen





Pension

Grundriss Obergeschosse mit 1-Zimmer-Wohnungen





Pension

Gebäude

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit 1-Zimmer-Wohnungen. In den Obergeschossen und im Dachgeschoss befinden sich jeweils 56 1-Zimmer-Wohnungen mit 30 Quadratmeter. Insgesamt gibt es 168 Wohnungen oder Zimmer.

Das Erdgeschoss hat 4 Räume mit jeweils 700 Quadratmeter.

Die Baufläche beträgt 166 Meter mal 21 Meter.



Hotel

Gebäude

Für ein Hotel eignen sich prinzipiell alle Gebäude ab 8 Wohneinheiten. Möglich sind sowohl Wohnungen wie auch Zimmer bis 20 Quadratmeter. Ein Hotel hat immer ein Bad und ein WC im Zimmer. Möglich ist auch eine kleine Kochstelle (evtl. Mikrowelle) und ein Kühlschrank.

Die Größe von einem Gebäude orientiert sich an der Bauordnung. Diese ermöglicht bei einer einfachen Ausstattung 84 Zimmer. In diesem Fall hat ein Gebäude ein Erdgeschoss mit einem Mitteleingang, 3 Obergeschosse für die Zimmer und ein Dachgeschoss, welches als Speicher benutzt wird. Die Breite von einem Gebäude darf 70 Meter nicht übersteigen und die Höhe bis zum obersten Fußboden darf 13 Meter nicht übersteigen (17 Meter Höhe mit Dach).

Bei gewöhnlichen Wohnhäusern sind die Werte ohnehin eingehalten. Für Jugendherbergen werden meistens auch Gebäude verwendet, welche der Ausstattung von einem Hotel entsprechen (mit Sanitäranlagen auf jedem Zimmer).



Hotel

Restaurant

Bei einem Restaurant kann mit 8 Aufträgen in einer Stunde gerechnet werden. Für eine wirtschaftliche Anwesenheit von einer angestellten Person werden 12 Kunden benötigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheit von 90 Minuten für einen Gast. Die Mindestbesetzung von Personal sind 2 Arbeitsstellen über den Tag verteilt. Dies sind 32 Arbeitsstunden an einem Tag und somit 256 Aufträge. Dies sind durchschnittlich 20 anwesende Gäste gleichzeitig. Bei 6 angestellten Personen gleichzeitig sind dies durchschnittlich 60 anwesende Gäste und bei 80 angestellten Personen gleichzeitig sind dies durchschnittlich 780 anwesende Gäste.



Hotel

Übernachtungspreis

Der Übernachtungspreis von einem Hotel setzt sich aus den Personalkosten zusammen zuzüglich einem Mietpreis in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies sind 0,75 Euro je Quadratmeter für eine Übernachtung (15 Euro für eine Übernachtung bei 20 Quadratmeter). Über die Höhe des Übernachtungspreis wird der Umfang vom Personal festgelegt. Je höher der Übernachtungspreis, desto mehr Personal steht dem Gast zur Verfügung. Die Personalkosten können für eine einfache Qualifikation mit 15 Euro je Stunde berechnet werden und für eine höhere Qualifikation (mithelfende Familienangehörige) mit 75 Euro je Stunde (in Österreich auch mit 300 Euro je Stunde). Die Kosten sind jeweils inklusive Umsatzsteuer (mit einem Wert von 25 Prozent).

Bei einem Mindestpreis von 30 Euro für eine Übernachtung wird genau 1 Arbeitsstunde für eine Übernachtung bezahlt. Bei einem Übernachtungspreis von 130 Euro bis 170 Euro sind dies 8 Arbeitsstunden bis 10 Arbeitsstunden für eine Übernachtung. Bei einem Höchstpreis von 1950 Euro werden 130 Arbeitsstunden für eine Übernachtung bezahlt.



Hotel

Jugendherberge

Ein kleines Hotel kann bei 280 Zimmern insgesamt 25000 Kunden (oder Mitglieder) in einem Jahr haben. Als durchschnittliche Übernachtungsdauer können 3 Übernachtungen verwendet werden, wobei immer der darauf folgende Tag für die Reinigung verwendet werden muss. Dies ergibt 90 Übernachtungsgelegenheiten im Jahr für ein Zimmer. Der Preis einer Übernachtung bei einem kleinen Hotel beträgt für ein Einzelzimmer 30 Euro und für ein Doppelzimmer 45 Euro. Eine Belegung mit 6 Personen kostet 105 Euro für eine Übernachtung. Dies sind zwischen 75000 und 450000 Arbeitsstunden im Jahr.

Von der Buchungstechnik reichen Einzelplatzcomputer aus. Für die Akten und die Büros werden weniger als 30 Zimmer benötigt.



Hotel

Standardhotel

Ein gewöhnliches Hotel kann mehr als 500000 Arbeitsstunden im Jahr haben. Dies kann ab 20 Zimmern der Fall sein und ist bei einem normalen Preis ab 200 Zimmern in jedem Fall zutreffend. Von der Rechtsform wird ausschließlich eine Aktiengesellschaft verwendet und es werden mehr als 500 Beschäftigte benötigt.

Beim Buchungssystem dürfte es sich meistens um eine spezielle Software handeln. Traditionell gibt es große Tresorräume im Keller.

Hotel

Großhotel

Ein Großhotel besteht aus Segmenten mit jeweils 20 Zimmern auf jedem Stockwerk. Bei einer einfachen Ausstattung sind 6 Stockwerke mit Zimmern möglich. Bei einer besseren Ausstattung gibt es ein erhöhtes Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (Wintergarten) und dazwischen 3 Stockwerke mit Zimmern.

Ein Segment hat (mit Treppenhaus) eine Breite von 60 Meter (40 Meter für den Flur mit den Zimmern und 20 Meter für das Treppenhaus). Bei 4200 Zimmern hat ein Gebäude in einfacher Ausstattung 34 Segmente, davon jeweils 16 Segmente auf der längeren Seite und jeweils 1 Segment an der schmalen Seite vom Gebäude. Dies ergibt einen Innenhof von 3,40 Hektar (40 Meter mal 940 Meter).

Bei einer besseren Ausstattung gibt es 70 Segmente in einem Gebäude, davon jeweils 34 Segmente auf der längeren Seite und jeweils 1 Segment an der schmalen Seite vom Gebäude. Dies ergibt einen Innenhof von 8,80 Hektar (40 Meter mal 2020 Meter). Bei einer gleichmäßigen Anordnung von jeweils 17 Segmenten an allen vier Gebäudeseiten entsteht ein Innenhof von 100,00 Hektar (1000 Meter mal 1000 Meter).

Bei 6300 Zimmern hat ein Gebäude in besserer Ausstattung 104 Segmente (jeweils 26 Segmente an allen vier Gebäudeseiten). Der Innenhof hat eine Größe von 237,16 Hektar (1540 Meter mal 1540 Meter). Insgesamt 4 Gebäude haben knapp 25000 Zimmer (zum Beispiel an einer Straßenkreuzung).



Hotel

Funktionsbau

Eine kleinste Bauausführung (in einfacher Ausstattung) besteht aus 6 Segmenten, davon jeweils 2 Segmente auf der längeren Seite und jeweils 1 Segment an der schmalen Seiten vom Gebäude. Neben 4 Treppenhäusern an den Ecken gibt es einen Haupteingang und einen Eingang an der Rückseite vom Gebäude.

Das gesamte Gebäude hat dann 840 Zimmer. Mehr Zimmer sind bei 6 Treppenhäusern nicht möglich. Die Zimmer können auch zu einem Apartment mit 60 Quadratmeter oder 80 Quadratmeter zusammengelegt werden. Dies sind dann 168 2-Zimmer-Wohnungen und 84 3-Zimmer-Wohnungen.

Der Innenhof hat eine Fläche von 0,40 Hektar (40 Meter mal 100 Meter).

Ein Gebäude bis 6 Treppenhäuser eignet sich als Funktionsbau für jede Rechtsform von Unternehmen, Gebäude mit mehr als 6 Treppenhäuser benötigen eine Aktiengesellschaft. Manchmal wird ein solcher Funktionsbau auch als Villa bezeichnet.



Hotel

Wolkenkratzer

In Deutschland gibt es 170 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter und in Österreich gibt es 30 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter. In Polen gibt es 60 Gebäude mit mehr als 80 Meter und in den restlichen Ländern in Osteuropa (Estland, Lettland, Litauen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Bulgarien) gibt es jeweils 10 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter. Das gleiche gilt auch für die Länder im ehemaligen Jugoslawien. In Russland gibt es 230 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter.

In Frankreich und in Großbritannien gibt es jeweils 130 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter. In den Vereinigten Staaten von Amerika gibt es 3600 Hochhäuser mit mehr als 80 Meter.

Die Gebäude werden als Restaurant (Betriebskantine) genutzt und teilweise auch als Hotel (vor allem für das Personal). Eine andere Nutzung ist unüblich. Die Gebäude sind jeweils für mehr als 30000 Personen ausgelegt.

Die offizielle Definition von einem Wolkenkratzer sind 150 Meter (oder 100 Fuß).



Hotel

Empfang

Eine Öffnungszeit von 24 Stunden am Tag benötigt 4,5 Vollzeitstellen oder 6,0 angestellte Personen in Teilzeit mit 0,75.

Eine Öffnungszeit werktäglich von 6 Uhr bis 24 Uhr benötigt 2,7 Vollzeitstellen. Es wechseln dabei 3 Personen bei 3 Arbeitsschichten am Tag ab. Ein Beschäftigter hat 6 Arbeitsschichten in der Woche mit jeweils 6 Stunden (zusammen 36 Stunden). Die restlichen 4 Stunden können für eine Tätigkeit in einer Geschäftsstelle außerhalb verwendet werden. Diese Kalkulation ist auch für einen Empfang einer Wohnanlage geeignet (auch in einer Wohnungsgenossenschaft).

Eine Öffnungszeit werktäglich von 19 Uhr bis 1 Uhr (samstags bis 23:45 Uhr) benötigt 0,9 Vollzeitstellen.

Eine Öffnungszeit werktäglich mit höchstens 3 Arbeitsstunden benötigt 0,4 Vollzeitstellen (2 geringfügig Beschäftigte täglich abwechselnd).



Campingplatz

Übernachtungspreis

Für einen Campingplatz können die gleichen Berechnungen verwendet werden wie bei Pensionen und Hotels. Ein kleiner Campingplatz hat entsprechend weniger als 200 Stellplätze. Hierbei kann es sich um Wiese handeln (5000 Quadratmeter). Solche Zeltplätze sind in Deutschland unbekannt. Gewöhnliche Campingplätze haben in Deutschland mehrere tausend Stellplätze und bieten auch kleine Wohngebäude (Gartenhütten) für Übernachtungen an. Das Personal wird im Unterschied zu einem Hotel für die Sanitäranlagen eingesetzt. Diese sind umfangreicher, da es zum Beispiel auch Anlagen für Wohnwagen und Wohnmobile gibt.

9,00 Euro für Stellplatz

4,50 Euro für jede Person ab 7 Jahre

4,00 Euro Kurabgabe

2,00 Euro für Duschen (5 Minuten)

0,50 Euro für Kochen (20 Minuten)

1,50 Euro für Waschen (60 Minuten)



Wohnbauprogramm (DDR)

Bebauung

In der ehemaligen DDR wurden von 1973 an insgesamt knapp 2 Millionen Wohnungen gebaut. Offiziell waren es zum Ende der DDR 3 Millionen Wohnungen. Evtl. gab es eine unterschiedliche Zählweise wegen Trennwänden.

Die Gebäude wurden mit verschiedenen Typenbauten nummeriert und bestanden von der Größe aus Zweifamilienhäusern (Siedlungshäusern) bis zum Wohnhochhaus mit 24 Stockwerken. Jedes Gebäude hatte eine eigene und eindeutige Nummer als Typenbezeichnung. Die in Westdeutschland verwendeten Hochhauskomplexe oder die in Großbritannien und Frankreich gebauten Wolkenkratzer wurden in der DDR nicht gebaut.

Für die Bebauung in der DDR war für die Sicherheit der Gebäude das Ministerium für Staatssicherheit zuständig (abgekürzt als MfS und bekannt unter dem Akronym Stasi). Das MfS hatte 91000 hauptamtliche Mitarbeiter und mindestens 190000 Personen, welche als inoffizielle Mitarbeiter bezeichnet wurden. Das MfS bestand aus zahlreichen Außenstellen mit Büros.

In der DDR gab es die Todesstrafe („unerwarteter Nahschuss“). Dies war Aufgabe von DDR Militärrichtern.



Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Gefängniszelle in einem Büro des Ministerium für Staatssicherheit (MfS)



Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Büro des Ministerium für Staatssicherheit (MfS)



Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Küche in einem Büro des Ministerium für Staatssicherheit (MfS)





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Eingangskontrolle zu einem Gebäude des Ministerium für Staatssicherheit (MfS)



Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Büro im Prager Polizeimuseum



Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Arbeitsplatz in einem Büro im Prager Polizeimuseum



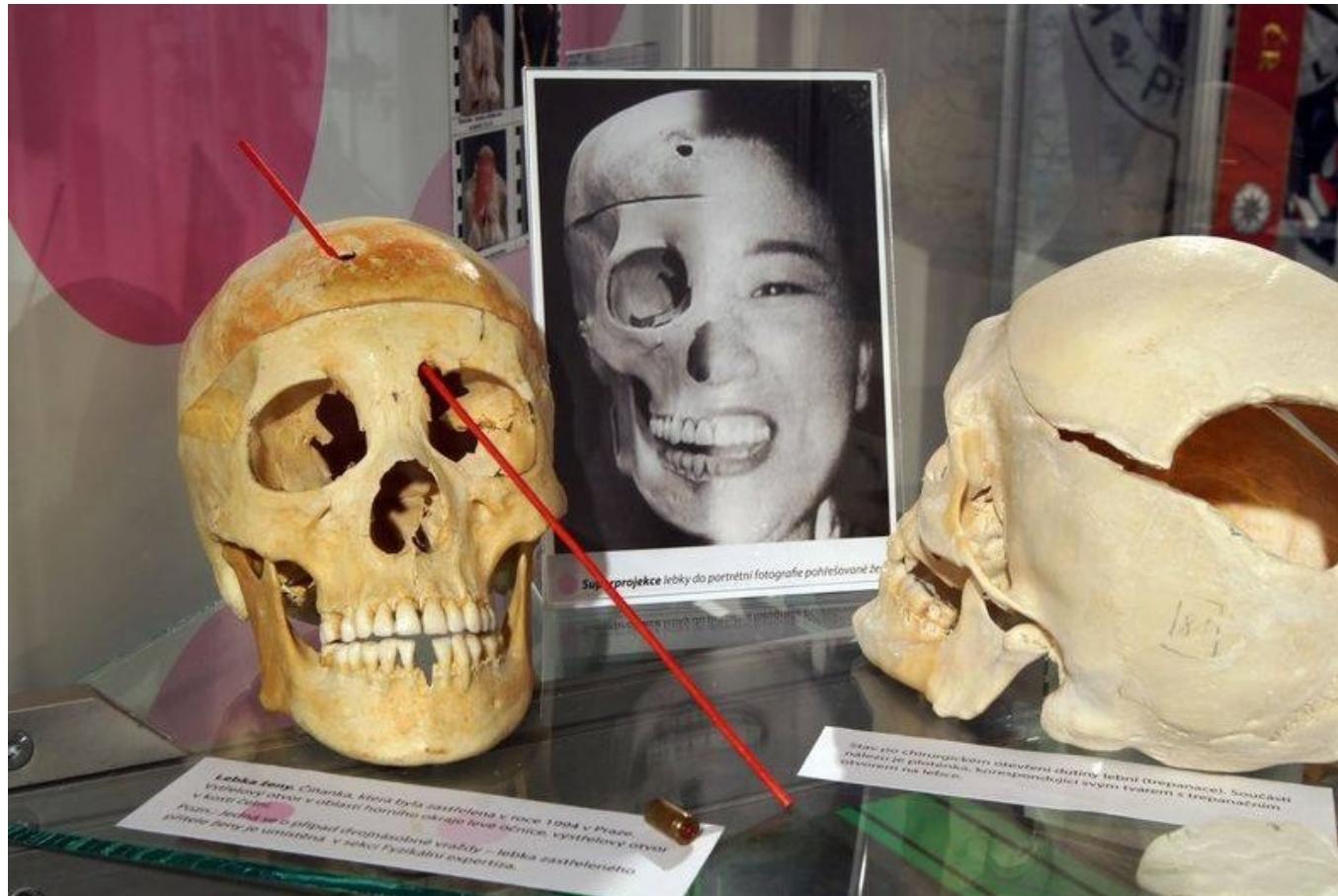
Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Maschinenpistole im Prager Polizeimuseum



Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Schädel mit Schusswunde im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Säbel Modell 29 (Jahr 1929) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Säbel Modell 29 (Jahr 1929) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Ein österreichischer Säbel (Jahr 1851) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Säbel ohne Klinge (Jahr 1931) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Ein Säbel ohne Klinge (Jahr 1931) im Prager Polizeimuseum



Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Maschinenpistole (oben) und einfache Pistole (unten) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine einfache Pistole (Modell 50/70 7,65 mm) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Maschinenpistole (Tokarev 26 Schuss 7,62 mm) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Maschinenpistole (Tokarev 24 Schuss 7,62 mm) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform der Gendarmerie (Jahr 1938) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform der Sicherheitspolizei (Jahr 1920) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform der öffentlichen Polizei (Jahr 1950) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform der Sicherheitspolizei (Jahr 1946 bis Jahr 1951) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform der Sicherheitspolizei (Jahr 1975 bis Jahr 1989) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform von einer Spezialeinheit/Noteinheit (Jahr 1989) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform von einer Spezialeinheit/Noteinheit (Jahr 1989) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

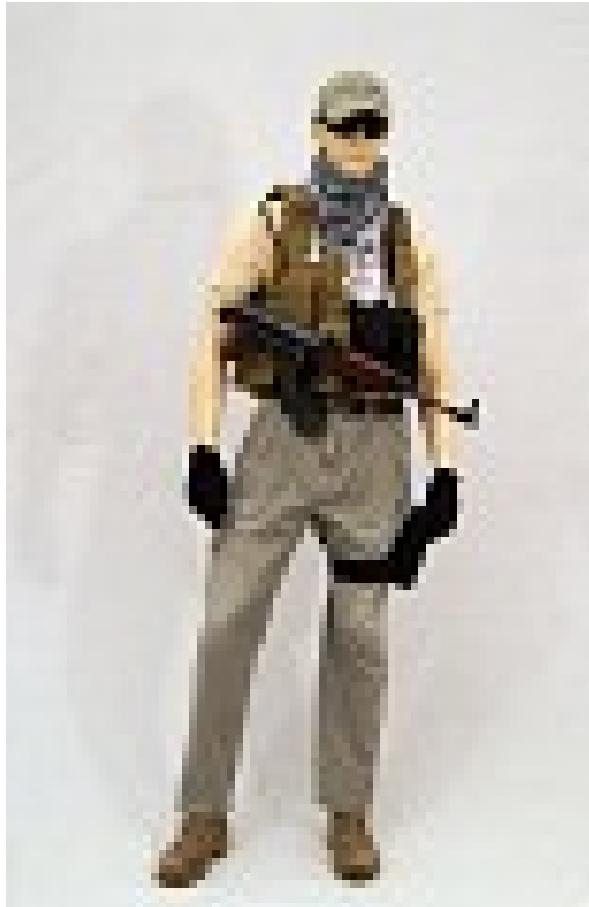
Eine Uniform von einer schnellen Eingreiftruppe (aktuell) im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Eine Uniform von einer schnellen Eingreiftruppe (aktuell) im Prager Polizeimuseum



Wohnbauprogramm (DDR)

Plakat für eine Ausstellung im Prager Polizeimuseum





Wohnbauprogramm (DDR)

Plakat für eine Ausstellung im Prager Polizeimuseum (Übersetzung)

100 Jahre gemeinsam Sicherheit

1918 – 2018 zusammen hundert (100)

Zur Gendarmerie oder zur Polizei

Ausstellung zur Entwicklung der Uniformen,
Ausrüstung und Rüstung der
Polizei, Gendarmerie und Nationale Sicherheitspolizei



Wohnstadt (Westdeutschland)

Defizite

Der Anwendungsbereich der üblichen Wohnmiete unterliegt Einschränkungen bezüglich der Investitionen. Mehr als 30 übliche Gebäude sind für einen gewöhnlichen privaten Vermieter sicher nicht sinnvoll. Dies sind auch bei großen Mehrfamilienhäusern deutlich unter 600 Wohnungen.

Ein (Bau-)Verein, zur besseren Verdeutlichung meistens als Heimatverein oder Wanderverein bezeichnet, kann direkt etwa 100 Gebäude haben mit insgesamt unter 400 Wohnungen. Die Einnahmen können bei einem einzelnen Gebäude 100000 Euro im Jahr betragen (7 Euro Unkostenbeitrag täglich bei 40 Personen). Bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung liegt der Anteil der Werkswohnungen bei unter 400. In einem Gewerbegebiet kann nur die Mindestmiete verlangt werden (250 Euro im Monat ohne Nebenkosten). In einem reinen Wohngebiet kann die Höchstmiete verlangt werden (mit einem Anteil der Wohnmiete von 80 Prozent am gesamten Umsatz und einem zusätzlichen gewerblichen Anteil von 20 Prozent am gesamten Umsatz). Die Größe der Wohnungen beträgt 30 Quadratmeter bis höchstens 60 Quadratmeter (1-Zimmer-Wohnungen oder 2-Zimmer-Wohnungen).

Eine Wohnungsgenossenschaft kann etwas mehr Wohnungen haben. Wegen den nach geordneten Betrieben (Handwerksbetriebe etc.) liegt der Anteil der Wohnungen aber bei deutlich unter 50000 (bei 400 Wohngebäuden mit jeweils 500 Wohnungen theoretisch 200000 Wohnungen). Bei mehr Wohnungen wird eine Genossenschaft keine Handwerker mehr finden.

Wohnstadt (Westdeutschland)

Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum beauftragen die Wohnungseigentümer eine Hausverwalterin oder einen Hausverwalter. In der einfachsten Form wird eine natürliche Person bestimmt und die Wohnungseigentümer bilden eine Bruchteilgemeinschaft. Dies ist allerdings eher selten.

Üblich ist die Beauftragung einer Firma, im folgenden Immobilienverwaltungsgesellschaft genannt. Eine kleine Immobilienverwaltungsgesellschaft (in der Rechtsform einer Personengesellschaft) verwaltet 800 Wohnungen bis 5000 Wohnungen mit nichtrechtsfähigen Vereinen für jede Wohnung. In Österreich sind etwas mehr Wohnungen möglich, da es dort kein gesondertes Publizitätsgesetz gibt. Der Umsatz kann mit 400 Euro je Wohnung und Jahr beziffert werden. Die Kosten für die Immobilienverwaltung dürfen je Wohnung 1250 Euro im Monat nicht übersteigen. Es handelt sich um die gleichen Kosten wie die Nebenkosten/Betriebskosten bei der Wohnmiete.

Für eine größere Anzahl von Wohnungen wird eine Immobilienverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft verwendet (meistens in Kombination mit einer Verwaltung von Gewerbeobjekten/Gewerbevermietungen).

Neben dem Verwalter kann für einzelne Häuser ein Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümer eingerichtet werden. Dieser besteht immer aus einem Vorsitzenden und zwei stellvertretenden Vorsitzenden.



Wohnstadt (Westdeutschland)

Wohnungseigentum (Vorteile)

Im Unterschied zum einfachen Wohnmietrecht erlaubt die Anwendung von Wohnungseigentum einige Erweiterungen. So können zum Beispiel größere Keller gebaut werden (mehr als ein Untergeschoss als Verwendung für Tiefgaragen oder für Supermärkte im Untergeschoss).

Ebenso möglich ist mehr Grünfläche. Möglich sind bis zu 2000 Quadratmeter Fläche je Wohnung (0,2 Hektar je Wohnung). Es kann sich auch um Wald handeln. Eine Grünfläche/Waldfläche von 2000 Quadratmeter wird mit 20 Quadratmeter als Wohnfläche bewertet.

Bei üblichen Mietwohnungen beträgt der Wert lediglich ein Zehntel davon (200 Quadratmeter Fläche als übliche Baubegrenzung).



Wohnstadt (Westdeutschland)

Bebauung

Die Grundstücke von typischen Wohnstädten in Westdeutschland bestehen zunächst aus Mehrfamilienhäusern. Obwohl möglich, wird hierfür i.d.R. kein Wohnungseigentum verwendet. Es handelt sich um private Vermieter, die meistens die bessere Lage nutzen im Vergleich zu verstreuten Grundstücken.

Als Ergänzung wurden einige größere Hochhauskomplexe hinzugebaut. Im Unterschied zu üblichen Wohnhochhäusern handelt es sich um eine aus Osteuropa/Russland bekannte Bauart bestehend aus einer Planung mit Lagerhallen. Es handelt sich um 1-Zimmer Wohnungen mit 40 Quadratmeter oder 2-Zimmer-Wohnungen mit 60 Quadratmeter. Möglich sind auch 3-Zimmer-Wohnungen mit 80 Quadratmeter.

Ursprünglich wurden die Wohnstädte Anfang der 1950er Jahre in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder einer Anstalt des öffentlichen Rechts (Stadt bzw. Gemeinde) als Sozialwohnungen für Stadtangestellte gebaut. Mittlerweile handelt es sich um Eigentumswohnungen, wobei prinzipiell eine Eigentumswohnung auch eine Sozialwohnung sein kann. Verwaltet werden die Wohnungen von Immobilienverwaltungsgesellschaften in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft bzw. von Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.



Wohnstadt (Westdeutschland)

Beispiele

Bekannte Wohnstädte sind die Gropiusstadt in Berlin, der Kölnberg in Köln, das Ihme-Zentrum in Hannover, das Wohngebiet um das Hochhaus „Langer Johann“ in Erlangen bei Nürnberg oder der Stadtteil Neuperlach in München. In Hamburg und Frankfurt werden gegenwärtig neue Wohnstädte geplant und gebaut. In Österreich gibt es in Wien einige Wohnstädte vom kommunalen Eigenbetrieb (Wiener Wohnen). Bekannt ist das Wohngebiet um das Hundertwasserhaus.

In Stuttgart ist vor allem der Asemwald bekannt. Dort befinden sich einige öffentliche Geschäfte im Erdgeschoss sowie ein öffentliches Restaurant und ein öffentliches Schwimmbad im obersten Stockwerk. Zum Grundstück gehören einige Hektar Wald.

Alle diese Wohnstädte haben Hochhauskomplexe mit deutlich mehr als 800 Wohnungen. Für Wohnungsgenossenschaften sind solche Anlagen zu groß.

Die Gebäude haben mehr als 24 Stockwerke (27 bis 30 Stockwerke oder mehr).



Garage

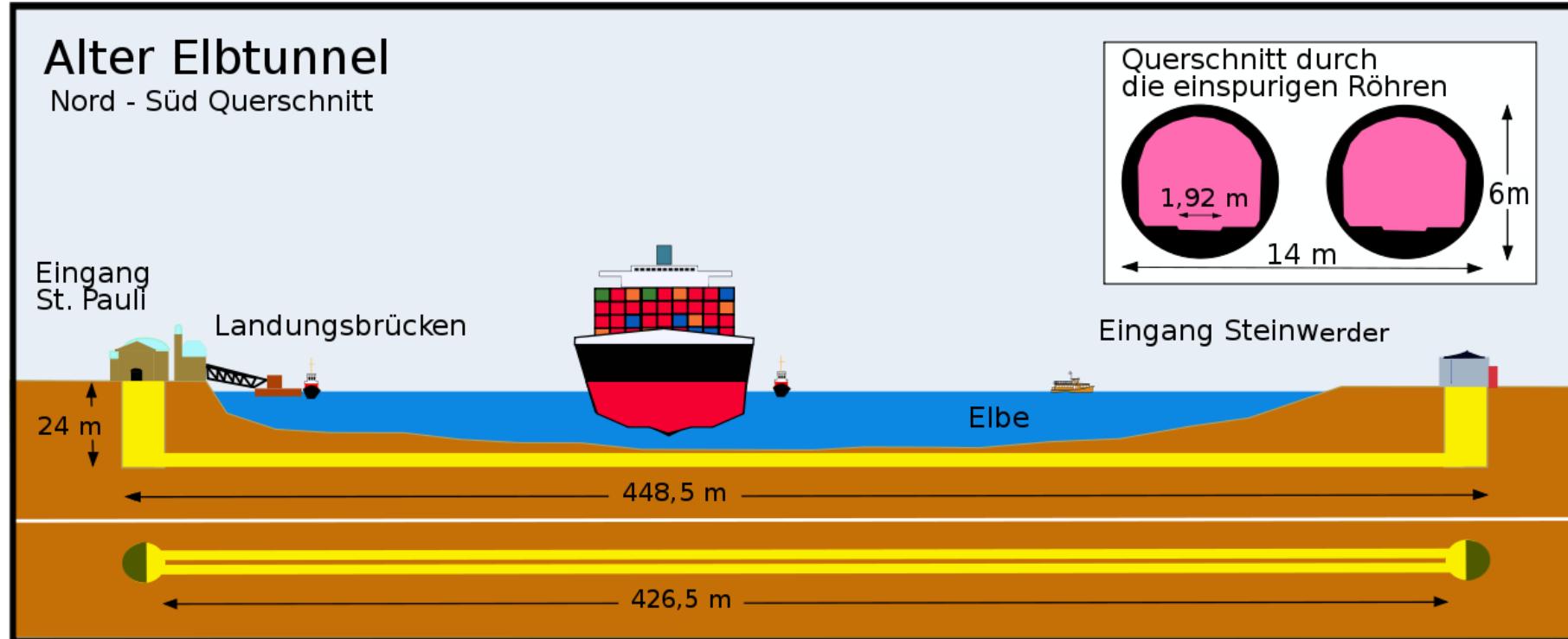
Kosten

Eine Garage kostet 6000 Euro. Bei einem Mehrfamilienhaus oder einer Wohnanlage sind dies entsprechend zusätzliche Kosten von 40000 Euro. Bei einem einfachen Wohnungsunternehmen (Bauverein) gibt es meistens keine Garagen, sondern lediglich einfache Parkmöglichkeiten auf der Baubegrenzung.

Bei einem Parkhaus betragen die Kosten 3000 Euro für einen Stellplatz. Abhängig von der Grundfläche können bis 150 Parkplätze auf einer Ebene sein. Dies sind bei 7 Meter Gebäudehöhe insgesamt 3 Ebenen mit zusammen 450 Parkplätzen (zuzüglich 150 Parkplätze auf dem Dach ohne Wetterschutz). Bei 13 Meter Gebäudehöhe haben auf 5 Ebenen 750 Parkplätze Platz (zuzüglich 150 Parkplätze auf dem Dach ohne Wetterschutz). Bei 22 Meter Gebäudehöhe haben auf 8 Ebenen 1200 Parkplätze Platz (zuzüglich 150 Parkplätze auf dem Dach ohne Wetterschutz).

Garage

Skizze vom Alten Elbtunnel in Hamburg (Jahr 1911)



Garage

Ein Eingangsportal vom Alten Elbtunnel in Hamburg



Stand 30.08.2020

Garage

Ein Eingangsportal vom Alten Elbtunnel in Hamburg



Garage

Das zweite Eingangsportal vom Alten Elbtunnel in Hamburg



Stand 30.08.2020

Garage

Das zweite Eingangsportal vom Alten Elbtunnel in Hamburg (Jahr 1912)



Garage

Aufzüge für Autos und Fußgänger im Alten Elbtunnel in Hamburg



Stand 30.08.2020

Garage

Aufzüge für Autos und Fußgänger im Alten Elbtunnel in Hamburg



Garage

Straßenröhren für Autos und Fußgänger im Alten Elbtunnel in Hamburg



Garage

Eine Straßenröhre für Autos und Fußgänger im Alten Elbtunnel in Hamburg



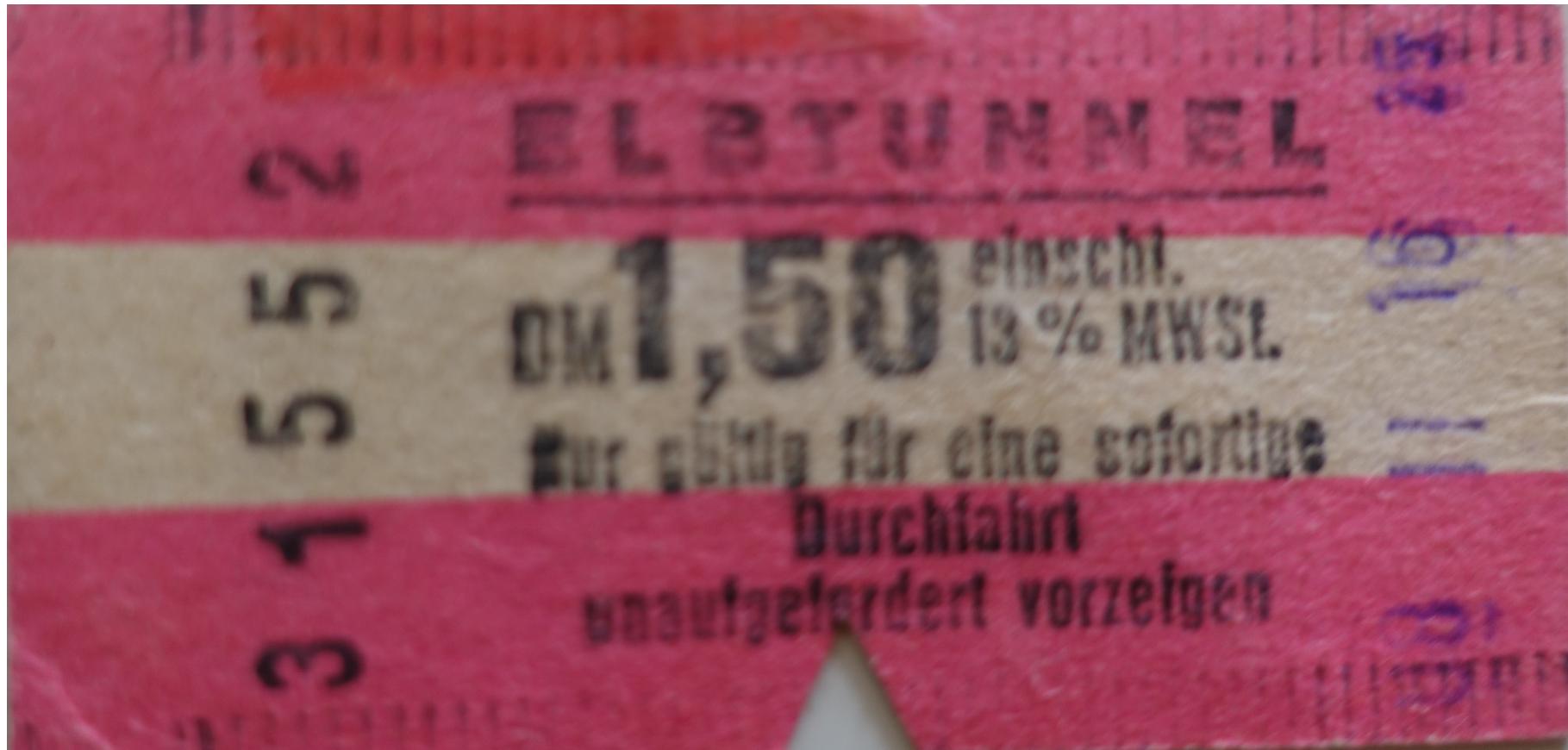
Garage

Eine Straßenröhre mit Autos und Fußgängern im Alten Elbtunnel in Hamburg



Garage

Eine Fahrkarte für die Benutzung vom Alten Elbtunnel in Hamburg (Jahr 1983)



Aufzug

Deutschland

Eine technische Definition von einem Aufzug gibt es in Deutschland nicht. Vorgeschrieben ist ein Aufzug in Gebäuden mit mehr als 13 Meter Rettungshöhe. Ursprünglich wurden dafür Paternosteraufzüge verwendet. Mittlerweile gibt es einen Hinweis in den Bauordnungen, dass Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen und dass alle Wohnungen auf einem Stockwerk barrierefrei erreichbar sein sollen. Gemeint sind 1 Aufzug oder 2 Aufzüge mit einer Breite von 0,90 Meter und einer Tiefe von 2,40 Meter. Es muss nicht in jedem Treppenhaus ein Aufzug vorhanden sein. Nicht zu einer Aufzugsanlage gehören Rollen für Wäschekörbe, welche an der Fassade vom Haus angebracht werden können.

Prinzipiell können bis 6 Aufzüge in einem Haus eingebaut werden. Hierbei wird angenommen, dass im Zweifel immer eine anwesende Person einen Aufzug betreuen kann. Eine zwingende rechtliche Regelung gibt es in Deutschland aber nicht, die Benutzung von einem Aufzug erfolgt auf eigene Gefahr und die Bereitstellung von einem Aufzug ohne Personal ist fahrlässig.

Der Abstand zwischen zwei Treppenhäusern beträgt höchstens 35 Meter bei einer Raumhöhe von 2,40 Meter. Dies entspricht einer Neigung von 4 Prozent. Bei einer geringeren Neigung kann Wasser nicht abfließen. In Deutschland darf der Abstand zwischen zwei Treppenhäusern auch bei höheren Räumen nicht größer als 35 Meter sein.

In Österreich gibt es in den Bauordnungen der Bundesländer entsprechende Vorschriften, die aber wegen Ausnahmen für Reihenhäuser in der Praxis nicht zur Anwendung kommen. Dadurch sind in Österreich auch höhere Gebäude ohne Aufzug üblich.



Aufzug

Paternosteraufzug

Bei einem Paternosteraufzug verkehren Kabinen automatisch mit einer Geschwindigkeit von 0,2 Metern pro Sekunde. Die Größe einer Kabine beträgt ungefähr 1 Quadratmeter (0,90 Meter mal 1,10 Meter) für 2 Personen (mit einer Tragfähigkeit für 4 Personen).

Für jedes Stockwerk werden zwischen 1,5 Kabinen und 2,0 Kabinen verwendet. Kellergeschoss und Dachgeschoss sind nicht direkt erreichbar. Bei 3 Geschossen (Erdgeschoss und 2 Obergeschosse) werden entsprechend 5 Kabinen oder 6 Kabinen verwendet, welche in einem Kreis verkehren. In Gebäuden mit 6 Stockwerken oder 7 Stockwerken werden 9 Kabinen bis 14 Kabinen verwendet. Die höchsten Paternosteraufzüge haben 36 Kabinen für 24 Stockwerke. Für diese Höhe benötigt der Aufzug 6 Minuten Fahrzeit.



Aufzug

Personenaufzug

Bei einem gewöhnlichen Personenaufzug verkehrt eine Kabine auf Fahrgastwunsch mit einer Geschwindigkeit von 1,0 Meter pro Sekunde bis 2,5 Meter pro Sekunde. Die Größe einer Kabine beträgt ungefähr 2 Quadratmeter (0,90 Meter mal 2,40 Meter) für 5 Personen (mit einer Tragfähigkeit für 9 Personen).

Die Größe einer Kabine bei einem Lastenaufzug kann ungefähr 21 Quadratmeter betragen (3 Meter mal 7 Meter). Dies ist ausreichend für 40 Personen (mit einer Tragfähigkeit für 80 Personen).

Manche öffentlichen Aufzüge sind kostenpflichtig. Ein Beispiel ist der Personenaufzug Bad Schandau (bei Dresden), welcher im Verkehrsverbund Oberelbe integriert ist. Es ist entsprechend eine Einzelfahrkarte für 1 Zone notwendig oder eine Zeitkarte.

Aufzug

Anlagentechnik

Bei einer Aufzugsanlage mit zahlreichen Aufzügen (mehr als 30) verkehren die Kabinen automatisch mit einer Geschwindigkeit von 1,0 Meter pro Sekunde bis 2,5 Meter pro Sekunde zwischen verschiedenen Stockwerken. Es gibt auch Aufzüge mit einer Geschwindigkeit bis 10,0 Meter pro Sekunde.

Eine Geschwindigkeit von 1,0 Meter pro Sekunde entspricht 3,6 Kilometer in der Stunde.

Für den Fahrgastwechsel kann mit der Schrittgeschwindigkeit von 7 Kilometer pro Stunde die Durchlasskapazität von einer Türe abgeschätzt werden. Bei einer Schrittlänge von 0,75 Meter bis 1,00 Meter kann alle 1,0 bis 1,5 Sekunden eine Person durch einen Eingang (eine Türe). Bei einem Aufzug für 20 Personen ist ein Aufenthalt von 60 Sekunden notwendig (jeweils 30 Sekunden für den Ausstieg und den Einstieg der Fahrgäste). Danach schließen die Türen automatisch und der Aufzug fährt zu einem anderen Stockwerk. Es werden dabei nicht alle Stockwerke von jedem Aufzug bedient.

Bei größeren Gebäuden (Wolkenkratzern) gibt es viele verschiedene Aufzugsanlagen innerhalb von einem Gebäude. Große Kabinen können eine Größe von 400 Quadratmeter haben (20 Meter mal 20 Meter) für 800 Personen (mit einer Tragfähigkeit für 1600 Personen). Bei einer Breite der Türen von 10 Meter können mindestens 4 Personen gleichzeitig Ein- oder Aussteigen. Notwendig ist dafür ein Aufenthalt von ungefähr 5 Minuten.

Aufzug

Wartungskosten

Bei einer großen Anlage wird der Aufzug über das Hausmeisterbüro einer Wohnanlage gesteuert. In diesem Fall sind jeweils 200 Wohnungen für einen Aufzug notwendig. Bei mehr als 800 Wohnungen, wie in Wohnanlagen üblich, ergibt dies dann 6 Hausmeisterbüros bei einem Stundenlohn von 40 Euro. Bei Gewerbeeinheiten müssen die Nebenkosten entsprechend umgerechnet werden.

In einer kleinen Ausstattung sind 6 Aufzüge möglich. In diesem Fall ist immer eine eingewiesene Person anwesend. Gibt es eine Eingangskontrolle in einem oberen Bereich und unteren Bereich sind insgesamt 3 Aufzüge möglich.

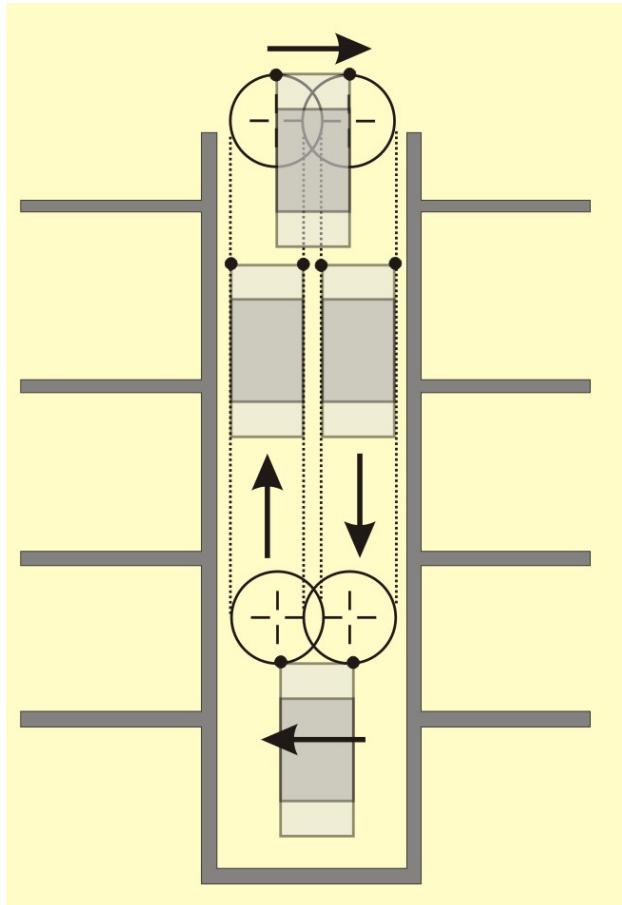
Ansonsten wird in Osteuropa, aber auch in Deutschland, das Prinzip von einem Notdienst durch ein Auftragsunternehmen verwendet. Die Personalkosten für einen Notdienst (24 Stunden) betragen 170000 Euro brutto im Jahr. Bei 34 Aufzügen sind dies dann unter 5000 Euro im Jahr Wartungskosten für einen Aufzug. Die technische Sicherheit von einem Aufzug muss dann mindestens 97 Prozent betragen.

Bei Aufzugsanlagen in Wolkenkratzern werden 2 Stockwerke mit einer hohen Geschwindigkeit direkt miteinander verbunden. Hier sind dann bei mehreren dutzend Aufzügen mehrere hundert Personen beschäftigt.

Bei privaten Aufzügen gelten andere Regelungen (zum Beispiel in kleinen Häusern).

Aufzug

Skizze von einem Paternosteraufzug



Aufzug

Ein Paternosteraufzug im Bundesministerium für Finanzen in Berlin (Deutschland)





Aufzug

Ein Paternosteraufzug im Rathaus von Wuppertal in Deutschland



Aufzug

Ein Paternosteraufzug in Göttingen in Deutschland





Aufzug

Ein Paternosteraufzug in Helsinki in Finnland





Aufzug

Ein Paternosteraufzug im Haus der Industrie in Wien (Österreich)





Aufzug

Der öffentliche Personenaufzug in Bad Schandau (bei Dresden) von unten fotografiert





Aufzug

Der Personenaufzug Bad Schandau (mit einer gewöhnlichen Aufzugskabine)



Aufzug

Der Personenaufzug Bad Schandau von oben fotografiert (51 Meter Höhenunterschied)



Aufzug

Der Personenaufzug Bad Schandau (mit dem Felsen Lilienstein im Hintergrund)



Vereinsrecht

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Die einfachste Form einer Unternehmensgründung besteht in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Besteht eine Firma nur aus 1 natürlichen Person handelt es sich um ein Einzelunternehmen. Ist diese im Handelsregister eingetragen, erhält die Firma die Bezeichnung eingetragener Kaufmann (e.K.) als Ergänzung. Bei 2 natürlichen Personen handelt es sich um einen nichtrechtsfähigen Verein. Bei einer Eintragung ins Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung offene Handelsgesellschaft (OHG) als Ergänzung. Eine weitere Rechtsform ist die Partnerschaftsgesellschaft.

Für die Beschlüsse gilt das Mehrheitsprinzip der Gesellschafter. Gegen die Mehrheit darf keine Rechnung bezahlt werden. Nach außen ist jeder Gesellschafter vertretungsberechtigt. Ein Kunde (oder eine Bank) muss also nicht prüfen, ob der Gesellschafter tatsächlich die Erlaubnis von genügend Mitgesellschaftern hat. Im Zweifel haftet der Gesellschafter persönlich (auch strafrechtlich) gegenüber seinen anderen Gesellschaftern. Zu beachten ist allerdings, dass bei Unterschriften immer eine genügende Anzahl von Gesellschaftern unterschreiben müssen. Bei mehr als 3 Gesellschaftern (2 Unterschriften für eine Mehrheit) wird also für jeden Vertrag (auch Mietvertrag) ein gesondertes Beiblatt benötigt mit genügend Unterschriften von den restlichen Gesellschaftern.

Die europäische wirtschaftliche Interessenvereinigung (EWIV) ist eine europäische Personengesellschaft. Zur Gründung werden Mitglieder aus mindestens 2 Staaten benötigt.



Vereinsrecht

Kommanditgesellschaft

Die Kommanditgesellschaft besteht neben persönlich haftenden Gesellschaftern (Komplementäre) auch aus nicht persönlich haftenden Gesellschaftern (Kommanditisten). Für die persönlich haftenden Gesellschafter gelten die Regelungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts sinngemäß. Ohne Eintragung in das Handelsregister handelt es sich um einen nichtrechtsfähigen Verein. Nach einer Eintragung in das Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung Kommanditgesellschaft (KG) als Ergänzung.

Sind juristische Personen als persönlich haftender Gesellschafter beteiligt, dann handelt es sich um eine haftungsbeschränkte Personengesellschaft.

Die europäische wirtschaftliche Interessenvereinigung (EWIV) ist eine europäische Personengesellschaft. Sind juristische Personen beteiligt, dann handelt es sich automatisch um eine haftungsbeschränkte Personengesellschaft. Zur Gründung werden Mitglieder aus mindestens 2 Staaten benötigt.



Vereinsrecht

Verein

Der Verein besteht aus Mitgliedern, welche den Gesellschaftern einer Personengesellschaft entsprechen. Während bei einer Personengesellschaft die Geschäftsführung durch die persönlich haftenden Gesellschafter festgelegt ist, wird die Geschäftsführung bei Vereinen auf einer Mitgliederversammlung gewählt und nennt sich Vorstand. Notwendige Organe von einem Verein sind also die Mitgliederversammlung (Gesellschafterversammlung) und der Vorstand. Besondere Organe können bei manchen Vereinen ein Aufsichtsrat oder eine Vertreterversammlung sein. Ebenfalls zu besonderen Vertretern gehören die Vorstände und Aufsichtsräte von Tochterunternehmen.

Für alle Organe eines Vereins gilt stets das Mehrheitsprinzip. Bei 2 vertretungsberechtigten Personen reicht vereinzelt auch eine Mehrheit von genau 50 Prozent aus. So können die Mitglieder von einem Vorstand oder die Geschäftsführer zum Beispiel einzelvertretungsberechtigt sein.

Das Vereinsrecht gilt nicht nur für den eingetragenen Verein (e.V.), sondern auch für alle Kapitalgesellschaften. Dazu gehören die Stiftung (Stiftung), die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die eingetragene Genossenschaft (eG), der Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit (VVaG), die Aktiengesellschaft (AG) und die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA).

Ebenfalls zum Vereinsrecht gerechnet werden die Körperschaft des öffentlichen Rechts (KdöR) und die Anstalt des öffentlichen Rechts (AdöR). Dazu gehören die Kreissparkassen oder die Kirchen und ganz klassisch die Gemeinden, die Landkreise und die Bundesländer.

Stand 30.08.2020

Vereinsrecht

Eingetragener Verein

Zur Gründung von einem eingetragenen Verein werden 7 Mitglieder benötigt. Nach der Eintragung in das Vereinsregister erhält der Verein die Bezeichnung eingetragener Verein (e.K.) als Ergänzung.

Die Satzung besteht aus 6 Paragraphen. In Paragraph 1 ist der Name und der Sitz des Vereins festgelegt, in Paragraph 2 der Satzung steht der Zweck von einem Verein, in Paragraph 3 wird die Mitgliedschaft geregelt, in Paragraph 4 wird der Vorstand festgelegt, in Paragraph 5 stehen die Regelungen zur Mitgliederversammlung und in Paragraph 6 stehen die Schlussbestimmungen.

Die Mitgliederversammlung hat mindestens 1 mal jährlich stattzufinden. Prinzipiell kann diese alle 6 Wochen stattfinden, also 8 mal in einem Kalenderjahr. Der Vorstand besteht aus mindestens 1 Person und höchstens 3 Personen. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Jahre, wenn nichts anderes in der Satzung festgelegt ist.

Ein Idealverein hat mehrere hundert Mitglieder bis unter 2000 Mitglieder. Für mehr als 7000 Mitglieder ist es schwierig, wegen der notwendigen Gebäude eine Mitgliederversammlung abzuhalten. Mehr als 25200 Mitglieder können in 4200 Zimmern nicht beherbergt werden.

Der Zweck der Satzung (Paragraph 2 der Satzung) kann nur einstimmig geändert werden. Stehen im Zweck der Satzung der Vorstand festgeschrieben, zum Beispiel eine natürliche Person, dann handelt es sich um eine Zweckgesellschaft.



Vereinsrecht

Wirtschaftlicher Verein

Bei einem wirtschaftlichen Verein handelt es sich ebenfalls um einen eingetragenen Verein. Zusätzlich besteht dieser noch aus einem Aufsichtsrat und einer Vertreterversammlung als Ersatz für die Mitgliederversammlung.

Die Anzahl der Mitglieder von einem Aufsichtsrat sollte durch 3 teilbar sein und mindestens aus 6 Personen bestehen. Mehr als 21 Mitglieder darf ein Aufsichtsrat nicht haben.

Die Vertreterversammlung sollte mindestens eine Größe von 25 Mitgliedern haben. Mehr als 1500 Mitglieder sind vermutlich ungeeignet. Die Amtszeit der Vertreter einer Vertreterversammlung darf 4 volle Geschäftsjahre dauern. Das erste Geschäftsjahr wird nicht mitgezählt. Der Termin der Vertreterversammlung kann in jedem zweiten Kalenderjahr wechseln (zum Beispiel zwischen Februar und März), so dass sich daraus eine Amtszeit von knapp 6 Jahren ergibt.

Wegen Beteiligungen an Tochterunternehmen kann der Vorstand mehr als 3 Mitglieder haben.

Bei einem wirtschaftlichen Verein handelt es sich um eine Sondergenehmigung von einer Aufsichtsbehörde. Der Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit stellt eine einfache gesetzliche Regelung von einem wirtschaftlichen Verein dar. Das gleiche gilt auch für alle anderen Kapitalgesellschaften, die allerdings mehr gesetzliche Regelungen beinhalten.



Vereinsrecht

Stiftung

Eine Stiftung besteht nur aus einem Geschäftsführer oder mehreren Geschäftsführern. Im Unterschied zu einem Verein wird von den Mitgliedern (Gesellschaftern) nur ein Geldbetrag zur Verfügung gestellt. Danach wird kein Einfluss mehr auf die Geschäftsführung ausgeübt. Die Dauer von einer Stiftung kann in der Satzung begrenzt werden, muss aber mindestens 10 Jahre betragen.

Eine Stiftung wird von einer speziellen Aufsichtsbehörde genehmigt.



Vereinsrecht

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Zur Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung wird mindestens 1 Person benötigt. Nach der Eintragung in das Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) als Ergänzung.

Der Umfang der Satzung unterscheidet sich nicht von der Satzung einer Zweckgesellschaft von einem eingetragenen Verein.

Die Gesellschafterversammlung hat mindestens 1 mal jährlich stattzufinden. Prinzipiell kann diese alle 6 Wochen stattfinden, also 8 mal in einem Kalenderjahr. Die Geschäftsführung besteht aus mindestens 1 Person und höchstens 3 Personen. Bei 2 Personen dürfen die Geschäftsführer auch einzelvertretungsberechtigt sein.

Vereinsrecht

Eingetragene Genossenschaft

Zur Gründung einer eingetragenen Genossenschaft werden mindestens 3 Personen benötigt. Nach der Eintragung in das Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung eingetragene Genossenschaft (eG) als Ergänzung.

Der Umfang der Satzung unterscheidet sich nicht von der Satzung von einem eingetragenen Verein.

Die Mitgliederversammlung hat mindestens 1 mal jährlich stattzufinden. Prinzipiell kann diese alle 8 Wochen stattfinden, also 6 mal in einem Kalenderjahr. Ab 1500 Mitgliedern (in Österreich ab 500 Mitgliedern und in der Schweiz ab 2000 Mitgliedern) kann die Mitgliederversammlung durch eine Vertreterversammlung ersetzt werden. Die Vertreterversammlung sollte mindestens eine Größe von 25 Mitgliedern haben. Mehr als 1500 Mitglieder sind vermutlich ungeeignet. Die Amtszeit der Vertreter einer Vertreterversammlung darf 4 volle Geschäftsjahre dauern. Das erste Geschäftsjahr wird nicht mitgezählt. Der Termin der Vertreterversammlung kann in jedem zweiten Kalenderjahr wechseln (zum Beispiel zwischen Februar und März), so dass sich daraus eine Amtszeit von knapp 6 Jahren ergibt.

Zusätzlich besteht eine eingetragene Genossenschaft noch aus einem Aufsichtsrat. Die Anzahl der Mitglieder von einem Aufsichtsrat sollte durch 3 teilbar sein und mindestens aus 6 Personen bestehen. Mehr als 21 Mitglieder darf ein Aufsichtsrat nicht haben.

Wegen Beteiligungen an Tochterunternehmen kann der Vorstand mehr als 3 Mitglieder haben.

Stand 30.08.2020

Vereinsrecht

Aktiengesellschaft

Zur Gründung einer Aktiengesellschaft wird mindestens 1 Person benötigt. Nach der Eintragung in das Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung Aktiengesellschaft (AG) als Ergänzung.

Der Umfang der Satzung unterscheidet sich nicht von der Satzung von einem eingetragenen Verein.

Die Aktionärsversammlung hat mindestens 1 mal jährlich stattzufinden. Prinzipiell kann diese alle 12 Wochen stattfinden, also 4 mal in einem Kalenderjahr. Die Geschäftsführung besteht aus mindestens 2 Personen.

Zusätzlich besteht eine Aktiengesellschaft noch aus einem Aufsichtsrat. Die Anzahl der Mitglieder von einem Aufsichtsrat sollte durch 3 teilbar sein und mindestens aus 6 Personen bestehen. Mehr als 21 Mitglieder darf ein Aufsichtsrat nicht haben.

Bei einer Aktiengesellschaft kann es Stimmrechtsaktien geben und Dividendenaktien ohne Stimmrecht. Die Größe von einem Vorstand kann bei einer kleinen Aktiengesellschaft aus mindestens 32 Personen bestehen (handelsrechtlich betrachtet). Da für die Verwaltung der Aktien eine Hausbank (Privatbank) benötigt wird, können die Zuständigkeiten für die Geschäftskonten entsprechend festgelegt werden.



Vereinsrecht

Kommanditgesellschaft auf Aktien

Zur Gründung einer Kommanditgesellschaft auf Aktien werden mindestens 2 Personen benötigt. Nach der Eintragung in das Handelsregister erhält die Firma die Bezeichnung Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) als Ergänzung.

Der Umfang der Satzung unterscheidet sich nicht von der Satzung von einem eingetragenen Verein.

Zusätzlich besteht eine Kommanditgesellschaft auf Aktien noch aus einem Aufsichtsrat. Die Anzahl der Mitglieder von einem Aufsichtsrat sollte durch 3 teilbar sein und mindestens aus 6 Personen bestehen. Mehr als 21 Mitglieder darf ein Aufsichtsrat nicht haben.

Bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien wird der Vorstand nicht gewählt, sondern durch den persönlich haftenden Gesellschafter festgelegt. Meistens handelt es sich dabei um eine gewöhnliche Aktiengesellschaft. Bei den Kommanditisten handelt es sich meistens ausschließlich um Dividendenaktionäre ohne Stimmrecht. Dadurch wird auch der Aufsichtsrat durch den persönlich haftenden Gesellschafter gewählt und es kann auf eine Aktionärsversammlung verzichtet werden.



Vereinsrecht

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Eine Gemeinde ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Die Einwohner einer Gemeinde sind dabei die Mitglieder.

Weitere Beispiele für Körperschaften des öffentlichen Rechts (Anstalten des öffentlichen Rechts als Tochterunternehmen) sind Sparkassen, Krankenhäuser und Kirchen. Im Unterschied zu privaten Vereinen gibt es bei Körperschaften des öffentlichen Rechts zusätzliche Organe. Bei Banken und Sparkassen sind dies Finanzprüfungsgremien (bei Privatbanken sind Beauftragte für Geldwäsche gesetzlich vorgeschrieben). In Krankenhäusern gibt es Ethikkommissionen für bestimmte Behandlungsmethoden (zum Beispiel bei Abtreibungen oder Sterbehilfe). In Kirchen gibt es Vertreter von Universitäten.

In Osteuropa betreiben jüdische Kirchen (Synagogen) auch Supermärkte, Metzgereien und einiges mehr.



Vereinsrecht

Haftungsbeschränkte Personengesellschaft

Meistens wird eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung als persönlich haftender Gesellschafter verwendet. Insgesamt sind steuerlich 10 Gesellschafter möglich, so dass eine haftungsbeschränkte Personengesellschaft bis zu 9 Kommanditisten haben kann. In diesem Fall ist nur 1 Komplementär möglich.

Handelsrechtlich gilt eine haftungsbeschränkte Personengesellschaft als Kapitalgesellschaft.



Vereinsrecht

Kapitaleinlage

Bei einer Personengesellschaft gibt es keine besonderen Kapitaleinlagen. Hierbei haften die Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen. Erforderlich ist lediglich eine Gewerbeanmeldung und unter Umständen eine Eintragung in das Handelsregister.

Bei haftungsbeschränkten Personengesellschaften, bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder bei einer eingetragenen Genossenschaft wird ein Geldbetrag als Kapitaleinlage geleistet. Der Geldbetrag muss mindestens 100 Euro betragen und kann in jedem Fall bis 60000 Euro betragen.

Bei einem eingetragenen Verein wird die Kapitaleinlage als Mitgliedsbeitrag bezeichnet. Dieser beträgt bei einem Förderverein zwischen 3 Euro und 40 Euro mit durchschnittlich 15 Euro für ein Jahr. Bei einem Verein mit einem gewöhnlichen Zweck sind bis 90 Euro im Monat möglich. Der Mitgliedsbeitrag kann auch für bis zu 24 Monate im Voraus bezahlt werden.



Vereinsrecht

Aktien

Bei Aktiengesellschaften werden Stückaktien mit Indossament ausgegeben. Eine Aktie besteht dabei aus einem Deckblatt. Dieses wird als Wechsel bezeichnet. Am Deckblatt ist ein weiteres Blatt mit Platz für bis zu 100 Namen angefügt (ein mit dem Wechsel verbundenes Blatt). Ein Deckblatt ohne Beiblatt mit Namen wird als Blankoindossament bezeichnet. Ein Deckblatt sind 100 Aktien mit einem Mindestnennbetrag von 1 Euro. Mehr als 100 Euro sollte der Nennbetrag einer Aktie nicht haben. Dies sind 10000 Euro für 100 Aktien zusammen.

Das Geld muss in der Aktiengesellschaft entsprechend vorhanden sein und richtig bilanziert werden. Möglich sind auch Sacheinlagen mit einem entsprechenden Gegenwert. Der Anteil von 100 Aktien sind immer unter 1 Prozent Anteil am gesamten Aktienkapital.

Mit der Bank können auch spezielle Aktien festgelegt werden. Besonders große Aktien können einen Wert von 50000 Euro oder mehr haben.

Vereinsrecht

Mitgliederversammlung

Das wichtigste Organ von einem Unternehmen (Verein) ist die Gesellschafterversammlung oder die Mitgliederversammlung. Diese muss mindestens 1 mal im Kalenderjahr mit einer ordentlichen Einladung stattfinden. Ausnahmen gibt es, wenn ein Unternehmen oder ein Verein nur wenige Mitglieder hat. Bei einer Aktiengesellschaft wird die Mitgliederversammlung als Aktionärsversammlung bezeichnet.

Bei einer Personengesellschaft (auch bei einer haftungsbeschränkten Personengesellschaft), bei einem eingetragenen Verein und bei einer eingetragenen Genossenschaft hat jede natürliche Person genau eine Stimme. Bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder bei einer Aktiengesellschaft bemisst sich die Höhe der Stimmengewichtung am Kapitalanteil gemäß Kapitaleinlage (Aktienbesitz). Dividendenaktien werden nicht mitgerechnet.

Für die Mitgliederversammlungen bei einem eingetragenen Verein (oder bei einer eingetragenen Genossenschaft) kann eine Eintrittskarte zusammen mit der Mitgliedschaft obligatorisch verkauft werden. Der Betrag kann dabei 160 Euro netto für ein Jahr betragen. Der Betrag gilt für alle 6/8 Mitgliederversammlungen zusammen (200 Euro brutto im Jahr für ein Mitglied).

Bei Aktionärsversammlungen von Aktiengesellschaften sind Eintrittskarten schon immer üblich.

Die übliche Einladungsfrist beträgt mehr als 2 Wochen und weniger als 4 Wochen. Die Bearbeitungszeit bei einem Verlangen durch Mitglieder kann 2 Wochen betragen. Dies sind zusammen 6 Wochen.

Vereinsrecht

Vertreterversammlung

Bei einem wirtschaftlichen Verein (eingetragener Verein mit einer Sondergenehmigung), bei einem Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit oder bei einer eingetragenen Genossenschaft gibt es prinzipiell die Möglichkeit, die Mitgliederversammlung durch eine Vertreterversammlung zu ersetzen.

Eine direkte Umsetzung einer Vertreterversammlung ist allerdings unüblich. In den meisten Fällen ist die Errichtung einer Vertreterversammlung zulässig, da die Mitglieder Kunden einer Aktiengesellschaft sind, welches ein Tochterunternehmen von einem Verein ist (meistens handelt es sich um einen Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit).

Eine eingetragene Genossenschaft muss Mitglied in einem Prüfungsverband sein. Dieser wird keine Genehmigung für eine Vertreterversammlung erteilen ohne hinreichende Nachweise.

Mehr als 25200 Mitglieder kann eine eingetragene Genossenschaft damit zunächst nicht haben. In einer einfachen Anwendung kann bei Errichtung einer Vertreterversammlung dieser Wert mit 13 multipliziert werden (ergibt 327600 Mitglieder). Bei Wohnungsgenossenschaften gibt es noch die Möglichkeit, dass zum Beispiel für jede Wohnanlage ein Vertreter gewählt wird (ergibt bei 1500 Wohnanlagen mit jeweils 500 Wohnungen insgesamt 750000 Mitglieder).

Ansonsten sind bei einer Wohnungsgenossenschaft auch 25200 Mitglieder mit jeweils 20 Wohnungen für jedes Mitglied möglich ohne Vertreterversammlung (zusammen 504000 Wohnungen).



Vereinsrecht

Vorstand

Der Vorstand kann aus bis zu 3 Personen bestehen. Die Mindestkosten betragen 12 Euro im Monat für eine Person. Dies sind 144 Euro im Jahr.

Bei einer gewöhnlichen Tätigkeit sollte der Stundenlohn 18 Euro betragen. Als Zulage sind 3 Euro je Stunde für jedes unterhaltspflichtige Kind empfehlenswert. Als Abgrenzung zu den Prokuristen sind als Weihnachtsgeld 2 Monatsgehälter möglich. Zusätzlicher Außendienst erhöht den Stundenlohn um 6 Euro.

Bei Aktiengesellschaften kann der Vorstand aus mehr als 3 Personen bestehen. Das gleiche gilt auch für Vereine, wenn diese Aktiengesellschaften als Tochterunternehmen haben.



Vereinsrecht

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 3 Personen und höchstens 21 Personen. Die Mindestgröße beträgt üblicherweise 6 Personen, um die Beschlussfähigkeit zu gewährleisten. Ein Aufsichtsrat mit 3 Personen wird während der Liquidation von einem Unternehmen verwendet.

Der Aufsichtsrat muss mindestens 1 mal im Kalenderjahr tagen. Die Mindestkosten betragen damit 12 Euro im Jahr für jedes Mitglied des Aufsichtsrat.

In mehr als 120 Aufsichtsräten kann eine einzelne Person wegen dem Arbeitszeitgesetz in jedem Fall nicht sitzen.

Prinzipiell ist es möglich, dass alle 2 Wochen eine Sitzung vom Aufsichtsrat stattfindet mit einem zeitlichen Umfang von jeweils 10 Stunden (20 Stunden im Monat).

Bei mehr als 500 Arbeitnehmern werden ein Drittel der Aufsichtsratsmitglieder von Arbeitnehmern gewählt. Bei mehr als 2000 Arbeitnehmern gilt eine gesonderte Zusammensetzung vom Aufsichtsrat und es gibt keine Ausnahmen bei der Zählweise der Arbeitnehmer (leitende Angestellte, geringfügig Beschäftigte, verbundene Unternehmen usw.). In Österreich gilt dies bei mehr als 1000 Arbeitnehmern.



Vereinsrecht

Prokuristen

Sinnvoll ist die Anstellung von 2 Prokuristen mit einer Gesamtprokura als Ergänzung zum Vorstand.

Bei einer gewöhnlichen Tätigkeit sollte der Stundenlohn 18 Euro betragen. Als Zulage sind 3 Euro je Stunde für jedes unterhaltspflichtige Kind empfehlenswert. Als Abgrenzung zum Vorstand ist als Weihnachtsgeld 1 Monatsgehalt sinnvoll. Zusätzlicher Außendienst ist nicht sinnvoll.

Für die weiteren Arbeitnehmer sind 13 Euro je Stunde sinnvoll (zuzüglich Weihnachtsgeld und Familienzulage). Die Arbeitnehmer können ggf. als Prokuristen in Filialen arbeiten (auch nichtrechtsfähige Vereine).

Möglich ist auch die Verwendung von einem stehendem Gewerbe um auf eine Prokura verzichten zu können. Dies ist prinzipiell auch für Bürotätigkeiten möglich, sofern die Geldbeträge zu den Verträgen nicht unangemessen hoch sind. Im Zweifel gilt eine Begrenzung von 5000 Euro, bis 150 Euro sind für eine Rechnung kein Problem. Rechnungen sind dann auch ohne Unterschrift gültig.

Vereinsrecht

Betriebsrat

Bis 20 Mitarbeiter besteht ein Betriebsrat aus einer Vertrauensperson. Betriebe dieser Größe entsenden niemanden in einen Gesamtbetriebsrat. Bei Betrieben mit mehr als 20 Mitarbeitern und höchstens 50 Mitarbeitern besteht der Betriebsrat aus 3 Personen und es wird ein Mitglied in einen Gesamtbetriebsrat entsendet (Filiale). Bei mehr als 50 Mitarbeitern ist der Betriebsrat größer und es werden 2 Mitglieder in einen Gesamtbetriebsrat entsendet. Bei mehr als 100 Mitarbeitern kann ein Wirtschaftsausschuss eingerichtet werden. Bei mehr als 200 Mitarbeitern gibt es 1 freigestellten Betriebsrat. Bei mehr als 500 Mitarbeitern gelten zusätzliche Regeln für die Mitbestimmung in einem Aufsichtsrat und es gibt mehr freigestellte Betriebsräte.

Die Mindestbesetzung von Personal beträgt 2 angestellte Personen (täglich abwechselnd) bei einer Arbeitszeit von höchstens 6 Stunden am Tag (1,3 Arbeitsstellen in Teilzeit zu 0,75), bei einer Öffnungszeit von 9/12 Stunden am Tag (mit 1 bis 2 angestellte Personen abwechselnd bei der Pause) werden 3,0 Vollzeitstellen benötigt (4,0 angestellte Personen in Teilzeit zu 0,75) und bei einer Öffnungszeit von 20/24 Stunden am Tag (mit 1 oder 2 angestellten Personen abwechselnd bei der Pause) werden 6,0 Vollzeitstellen benötigt (8,0 angestellte Personen in Teilzeit zu 0,75).

Die Öffnungszeiten bei 20/24 Stunden am Tag sind werktäglich von 5 Uhr bis 1 Uhr (samstags bis 23:45 Uhr). Auf Nacharbeit wird meistens komplett verzichtet. Dies ist von 1 Uhr bis 4 Uhr immer der Fall. Bei einer Arbeitszeit von 6 Stunden am Tag sind die Öffnungszeiten meistens werktäglich von 19 Uhr bis 1 Uhr (samstags bis 23:45 Uhr).

Vereinsrecht

Versicherung

Bei einem Versicherungsbeitrag bis 40 Euro im Jahr und einer jährliche Versicherungsprämie (Versicherungssumme) bis 1000 Euro im Jahr (in Deutschland laut Gewerbeordnung 500 Euro im Jahr) ist keine besondere Genehmigung erforderlich.

Es empfiehlt sich für die Bezahlung von fremden Rechnungen die Regelungen für den Betriebsausgabenzug zu beachten. Dies sind 250 Euro für eine einzelne Rechnung (150 Euro alte Fassung) und unter 500 Euro für einen einzelnen Betrieb. Die darüber liegenden Versicherungsprämien können ansonsten gewerbesteuerpflichtig sein, sofern diese über dem Freibetrag und der Höhe der Steuerabschreibung liegen.

Für die Arbeitnehmersparzulage gilt eine Begrenzung von unter 30 Euro (am Besten 25 Euro) für eine einzelne Versicherung und zusammen höchstens 150 Euro für alle Versicherungen zusammen. Bei höheren Beträgen erhalten Arbeitnehmer besondere Ansprüche auf eine Rückzahlung.

Ebenso ist es empfehlenswert, die einfachen Regelungen aus dem Versicherungsaufsichtsgesetz über den Missbrauch zu beachten. Dazu gehört ein Sterblichkeitsrisiko der Mitglieder von höchstens 0,5 (Anzahl der Mitglieder geteilt durch 200) und die Begrenzung der Versicherungsfälle auf 30 Prozent der Mitglieder (darüber hinaus ist dann ggf. eine Warteliste einzurichten).

Für ein kleines Versicherungsgeschäft bis 25200 Mitglieder (Kunden) wird ein einfacher Verein verwendet. Darüber hinaus ist eine spezielle Genehmigung erforderlich mit zusätzlichen Kriterien zur Buchführung (zum Beispiel Rabatte bei Hotelübernachtungen für Mitglieder). Stand 30.08.2020



Vereinsrecht

Fördermitgliedschaft

Bei einem eingetragenen Verein gibt es auch die Möglichkeit einer Fördermitgliedschaft. Die Mitgliedschaft beginnt und endet dabei mit der Bezahlung von einem Geldbetrag. Möglich ist zum Beispiel eine Spendenmitgliedschaft. In Deutschland sind dabei bis zu 70 Euro im Jahr ohne Probleme erlaubt (statt 40 Euro regulär als Versicherungsbeitrag).

Eine Fördermitgliedschaft kann einfach als Paragraf 3a in die Satzung eingefügt werden.

Bei einem Bauverein oder einer Wohnungsgenossenschaft mit einer Warteliste ist dies ebenfalls geeignet. Hierbei bietet es sich an, soziales, gutes und sicheres Wohnen als Paragraf 3b in die Satzung zusätzlich einzufügen. Möglich ist auch die Benennung der Mietgebühren oder ein Hinweis auf die Begrenzung der Miete (die Miete soll die Hälfte der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen).



Vereinsrecht

Demutualisierung

Eine Aktiengesellschaft als Tochterunternehmen von einem eingetragenen Verein oder einer eingetragenen Genossenschaft kann eine gesamte Führungsebene haben, die mehrere hundert Personen umfasst.

Die größten börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland haben zwischen 200 und 300 Büros (Standorte) für die Verwaltung ihrer Wohnungen.



Vereinsrecht

Größenordnungen

Prinzipiell gilt der Grundsatz, dass ein kleines Unternehmen nicht mehr als 50 Mitarbeiter hat und dass ein Konzern mehr als 500 Mitarbeiter hat. Bei der handelsrechtlichen Bewertung wird angenommen, dass die Bilanzsumme überschritten ist und die Umschreibung der Umsatzgrößenklasse eingehalten ist. Die Grenzwerte für den Umsatz betragen aktuell 10 Millionen Euro für ein kleines Unternehmen und 50 Millionen Euro für einen Konzern.



Vereinsrecht

Vermögensverwaltung

Verwendet werden haftungsbeschränkte Personengesellschaften der Form GmbH & Co. KG. Möglich sind für eine kleine GmbH insgesamt 3 Geschäftsführer, 2 Prokuristen mit einer Gesamtprokura und 35 weitere angestellte Personen als Vermögensverwalter.

Jeder Vermögensverwalter kann 120 Firmen leiten, an denen die Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Komplementär beteiligt ist. Dies ist 1 Arbeitsstunde im Monat für jede Firma. Bei 35 angestellten Personen für die Vermögensverwaltung sind dies insgesamt 4200 haftungsbeschränkte Personengesellschaften mit insgesamt 37800 Kommanditisten.

Die Vergütung beträgt 12 Euro für eine Arbeitsstunde und damit 1440 Euro brutto im Monat für einen Vermögensverwalter (1080 Euro netto im Monat). Die Kosten für eine Firma betragen 144 Euro im Jahr. Dies sind 16 Euro Kosten im Jahr für einen Kommanditisten (bei 9 Kommanditisten).

Als Mindesteinlage für einen Kommanditisten sind 2100 Euro empfehlenswert. Die Gewinnausschüttung beträgt dann zwischen 84 Euro und 189 Euro im Jahr.

Vereinsrecht

Gebäudeverwaltung

Verwendet werden Personengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Möglich sind für eine kleine GmbH insgesamt 3 Geschäftsführer, 2 Prokuristen mit einer Gesamtprokura und 35 weitere angestellte Personen als Immobilienverwalter.

Jeder Immobilienverwalter kann 120 Firmen leiten, welche meistens als nichtrechtsfähige Vereine für Wohnungen verwendet werden. Der Arbeitsaufwand beträgt 1 Arbeitsstunde im Monat. Bei 35 angestellten Personen für die Immobilienverwaltung sind dies insgesamt 4200 Wohnungen.

Wird eine kleine Aktiengesellschaft verwendet (32 Personen als Vorstand), dann ist die Anzahl der Wohnungen mit 3840 etwas geringer.

Bei der Verwendung von einem Konzern als Grenzwert kann für die Vermögensverwaltung und für die Wohnungsverwaltung der Wert von kleinen Unternehmen mit 13 multipliziert werden.

Dies ergibt 491400 Kommanditisten (37800 mal 13) und 504000 Wohnungen (1400 Neuvermietungen im Monat multipliziert mit 360 Monaten für eine Neuvermietung alle 30 Jahre). Ein Wert von 1400 Neuvermietungen im Monat muss ein kleines Unternehmen erreichen, da prinzipiell alle 3 Monate für eine Wohnung ein neuer Mietvertrag erstellt werden muss (bei 4200 Wohnungen).

Bei 37800 Mitgliedern in einem Bauverein oder bei einer eingetragenen Genossenschaft kann eine Wohnung alle 2 Jahre und 3 Monate neu vermietet werden (bei 1400 Neuvermietungen im Monat). Bei 25200 Mitgliedern kann alle 18 Monate eine Wohnung neu vermietet werden.



Vereinsrecht

Heimstätten und Familien-Fideikomisse

Mit dem Begriff Fideikomisse sind die Verwaltung von Immobilien (Heimstätten) für Familienmitglieder gemeint. Der Begriff kommt aus dem Personen- und Gesellschaftsrecht vom Fürstentum Liechtenstein. In Deutschland entspricht dies einem eingetragenen Verein mit einer natürlichen Person als Vorstand im Zweck der Satzung (Zweckgesellschaft) und eine Ergänzung in den Schlussbestimmungen der Satzung, dass das Vermögen bei Auflösung (oder Verlust der Rechtsfähigkeit) an den Vorstand (oder dessen Erben) fällt. In Liechtenstein sind einige mietrechtliche Ergänzungen vorhanden. In Deutschland ist das gewöhnliche Mietrecht anzuwenden (zusammen mit dem Vereinsrecht).

Prinzipiell kann eine einzelne Person (auch eine Firma als Alleingesellschafter) 595 Wohnungen besitzen. Dies sind bei 35 angestellten Personen 17 Wohnungen. Dies ist erforderlich für die Gebäudereinigung. Dies entspricht 99 Grundstücke mit jeweils 6 Wohnungen (3 Zweifamilienhäuser oder 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen), 60 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohnungen, 33 Grundstücke mit 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohnungen, 31 Mehrfamilienhäuser mit 19/24 Wohnungen, 15 kleine Wohnschlösser mit 38/40 Wohnungen oder 1 Wohnschloss mit 490/504 Wohnungen.

Etwas größer sind bis 4200 Wohnungen für eine Familie möglich entsprechend den Kriterien für eine gewöhnliche Gebäudeverwaltung.



Vereinsrecht

Familienkommanditgesellschaft

Bei einer Familienkommanditgesellschaft hat eine Firma knapp 6 Hektar landwirtschaftliche Fläche. Dies ist ausreichend für 35 größere Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche je Stockwerk von 150 Quadratmeter bis 250 Quadratmeter (entspricht der Größe einer Villa). In 35 Einfamilienhäusern können 420 Personen wohnen.

Entspricht handelsrechtlich den Regelungen für Pensionsrückstellungen.



Vereinsrecht

Wirtschaftliche Sozialhilfe

Mit wirtschaftlicher Sozialhilfe kann ein Verein finanziert werden durch Wohnmiete. Der Begriff kommt aus dem Sozialrecht vom Fürstentum Liechtenstein.

In Deutschland entspricht dies einer Vereinsfinanzierung mit Arbeitslosengeld 2. Sollte prinzipiell geeignet sein für Heimstätten und Familien-Fideikomisse (Hartz 4 Vereinshausmeister im dunkelbraunen Schlafanzug).



Vereinsrecht

Aktenkapazität

Vom Aufwand werden 7 Seiten Papier im Jahr für ein Mitglied (oder einen Kunden) benötigt (1 Anschreiben für die Mitgliedschaft, 2 Seiten Satzung, 1 Seite Rückantwort, 2 Seiten für die Einzugsermächtigung mit Rückantwort und 1 Seite Einladung zur Mitgliederversammlung).

Prinzipiell sollten mindestens 30 Seiten Papier im Jahr geplant werden. Dies sind 300 Seiten Papier in 10 Jahren.

Ein kleiner Aktenordner hat eine Kapazität von 400 Seiten Papier und ein großer Aktenordner hat eine Kapazität von 700 Seiten Papier.

Bei einer wöchentlichen Abrechnung entstehen 60 Seiten Papier im Jahr (600 Seiten Papier in 10 Jahren) und bei einer täglichen Abrechnung entstehen 400 Seiten Papier im Jahr (4000 Seiten Papier in 10 Jahren).



Vereinsrecht

Computertechnik

Bei der Verwendung von einem Server in einem Netzwerk kann ein Aktenplan angelegt werden. Dieser hat folgende Dateistruktur.

Netzwerklaufwerk:\Mitglieder\2020\Mitgliedsnummer\<Dateien>

Insgesamt sollten in einem Kalenderjahr nicht mehr als 7 Dateien für ein Mitglied erzeugt werden. Dies sind in 10 Jahren 70 Dateien für ein Mitglied.

Die Mitgliedsnummer kann zum Beispiel aus den ersten beiden Buchstaben von Namen und Vornamen und dem Tag und Monat vom Geburtsdatum bestehen. Ergänzt wird dies mit einer dreistelligen Zufallsfolge.

Das Mitglied Sascha Hoffmann geboren am 03.11.1985 erhält die Mitgliedsnummer hosa0311ab9.

Vereinsrecht

Geschäftsstelle

In einem Büro oder in einem Zimmer einer Bürowohnung haben ungefähr 1100 kleine Aktenordner Platz. Dies sind 10 Schränke mit jeweils 110 kleinen Aktenordnern (5 Reihen übereinander).

Für einen Verein mit nicht mehr als 4000 Mitgliedern reicht eine einzelne Wohnung oder ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen als Geschäftsstelle aus.

Ein Mehrfamilienhaus mit 10 3-Zimmer-Wohnungen ist ausreichend für eine Geschäftsstelle von einem eingetragenen Verein oder einer eingetragenen Genossenschaft mit nicht mehr als 25200 Mitgliedern. Von 10 Wohnungen ist 1 Wohnung für den Vorstand mit 3 Personen notwendig und 1 weitere Wohnung für 2 Prokuristen und die Bürotechnik (Server für das Netzwerk, Großdruckgeräte usw.).

In den restlichen Wohnungen werden jeweils 2 Zimmer für Aktenordner verwendet und 1 Zimmer als Büro für jeweils 6 einfache Arbeitsplätze. Im Keller sind 8 Räume für Aktenordner möglich. Dies ergibt 24 Zimmer für Aktenordner und 8 Zimmer für Büros (48 Büroarbeitsplätze). Damit können bis zu 26400 kleine Aktenordner im Gebäude untergebracht werden.

Das Netzwerk besteht aus 53 Computerarbeitsplätzen mit Druckern. Außerdem kann jeder Mitarbeiter einen mobilen Computer (Notebook, Laptop) mit dem Netzwerk verbinden.



Kleingartensiedlung

Gartenhütte (Campinghaus)

Eine kleine Gartenhütte, welche auch zu Wohnzwecken geeignet ist, hat eine Grundfläche von 5 Meter mal 5 Meter (25 Quadratmeter). Die Baubegrenzung beträgt 2,5 Meter bei einer maximalen Höhe von 3,5 Meter. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 10 Meter mal 10 Meter (100 Quadratmeter). Eine größere Gartenhütte hat eine Grundfläche von 7 Meter mal 7 Meter und eine gesamte Grundstücksfläche von knapp 150 Quadratmeter.

Die Nebenkosten betragen 800 Euro im Monat und dürfen 1250 Euro im Monat nicht übersteigen (10000 Euro bis 15000 Euro im Jahr). Eine Kleingartensiedlung sollte mehr als 800 Gebäude haben. Dies ist eine Fläche von mindestens 9 Hektar bis 12 Hektar.

Gegenwärtig werden Gartenhütten in Deutschland auf Campingplätzen angeboten zu einem Preis von 20 Euro bis 30 Euro für eine Übernachtung (600 Euro bis 900 Euro im Monat).

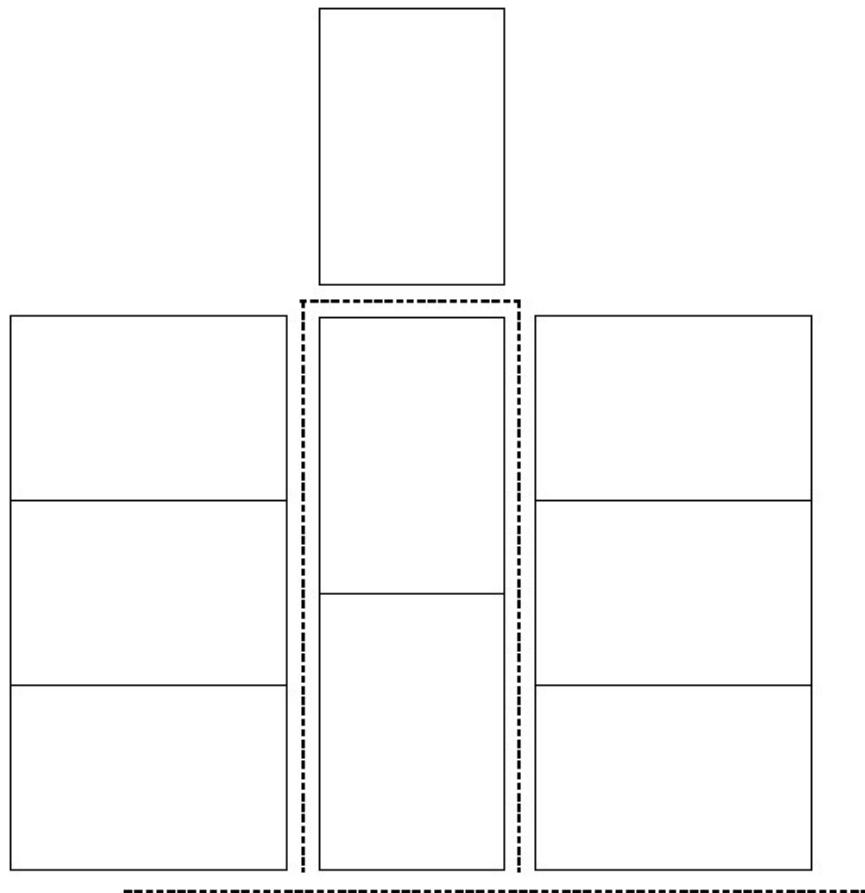
Kleingartensiedlungen sind vor allem im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen bekannt. In diesem Bundesland gibt es keinen Platz für Wohnstädte oder Bürostädte. Für solche großen Anlagen sind mindestens 200 Hektar am Stück erforderlich (bis 20000 Hektar).

[Anmerkung: 1 Hektar sind 10000 Quadratmeter und 1 Quadratkilometer sind 100 Hektar]



Baugebiet

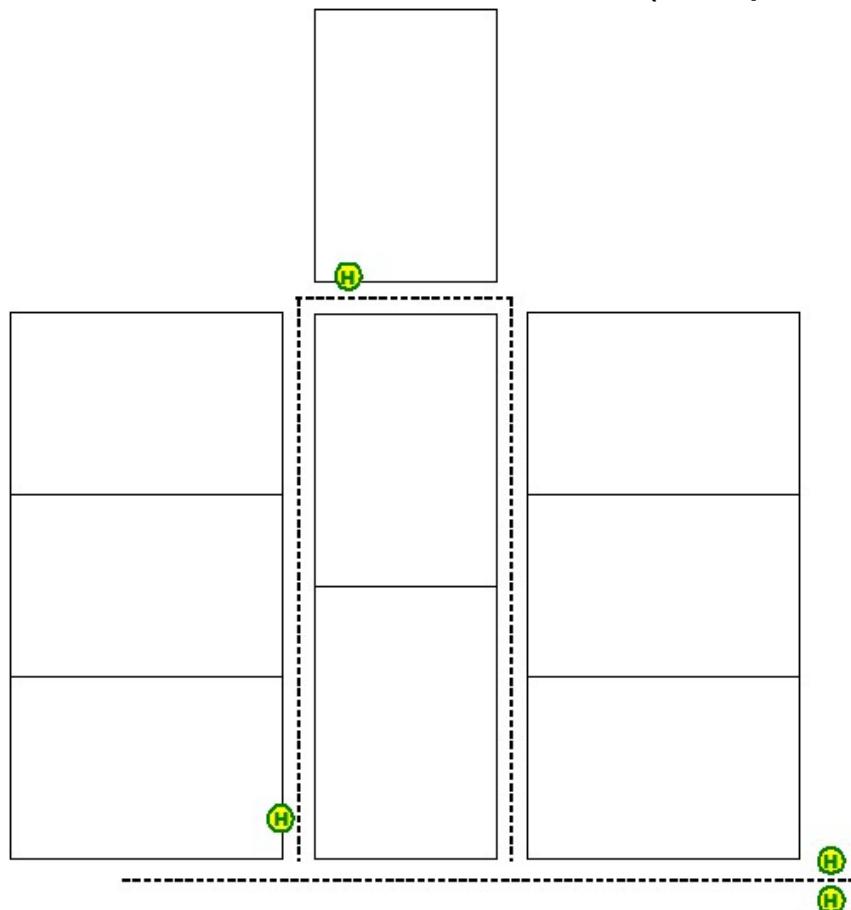
Grundriss für 9 Grundstücke





Baugebiet

Grundriss mit Bushaltestellen (Dorfplatz/Ortsmitte/Hauptstraße/Dorfplatz)



Baugebiet

Grundstücke

Die Grundstücke haben eine Größe von 32 Meter mal 47 Meter. Bebaut werden können die Grundstücke mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 4 Wohnungen (6 Wohnungen mit Dachgeschoss). Prinzipiell passen 3 Gebäude auf ein Grundstück.

Die Anzahl der Grundstücke beträgt mindestens 9 Grundstücke und höchstens 72 Grundstücke für ein gewöhnliches Baugebiet. An der Ecke zwischen Zufahrtstraße und Hauptstraße stehen jeweils 3 Gebäude und entlang der Zufahrtstraße zwischen 3 Gebäude und 66 Gebäude abhängig von der Länge der Zufahrtstraße. Bei 72 Grundstücken beträgt die Länge der Zufahrtstraße 700 Meter.

Die Anzahl der Wohnungen beträgt zwischen 9 Wohneinheiten und 1296 Wohneinheiten.

Die Busse verkehren in einer Schleifenfahrt. Die Bushaltestellen haben die Bezeichnung Dorfplatz, Ortsmitte, Hauptstraße und dann wieder Dorfplatz.

Bei einem normalen Grundstück (Häuser mit nicht mehr als 6 Wohnungen) beträgt die Einwohnerdichte 0,75 Einwohner bis 13,5 Einwohner je Meter Straße (bei 12 Bewohnern in einer Wohnung). Bei einer Reihenhaussiedlung können 171 Einwohner je Meter Straße wohnen (bei einem Wolkenkratzer mit 300 Stockwerken rein rechnerisch 2880 Einwohner je Meter Straße).



Hauptverkehrsstraße

Grundstücke

Die Grundstücke haben eine Breite von 32 Meter und können eine Tiefe von 300 Meter haben. Bebaut mit einer Reihenhaussiedlung sind dies bis zu 456 Wohneinheiten (228 Wohneinheiten auf jeder Straßenseite). Häuser an einer Hauptverkehrsstraße haben immer 6 Stockwerke bei voller Ausnutzung der Bauhöhe.

Eine große Hauptverkehrsstraße hat mehrere zehntausend Wohneinheiten (mehr als 7000 Wohneinheiten) und mehr als 200 Ladengeschäfte. Dies ist ab 4,7 Kilometer Straßenlänge in jedem Fall zutreffend (mindestens 1,5 Wohneinheiten bei einem Meter Straßenlänge), kann aber bereits bei 550 Meter Straßenlänge zutreffend sein.

Ab 21 Kilometer Straßenlänge kann eine Straße mehr als 300000 Wohneinheiten haben.

Die längste Gemeindestraße in Deutschland hat die Bezeichnung Militärring in Köln und hat eine Länge von knapp 22 Kilometer. Die längsten Straßen in anderen Großstädten haben eine Länge von knapp 15 Kilometer. Die jeweils zehn größten Straßen in Städten haben alle eine Länge von mehreren Kilometern.

Eine Landstraße mit 240 Kilometer Länge hat auf beiden Seiten zusammen Platz für 15000 Hektar Grundstücksfläche.

Wohnungseigentum

Statistik

Die Wohnungen in Gebäuden auf Hauptverkehrsstraßen in Deutschland haben eine Größe zwischen 40 Quadratmeter und 60 Quadratmeter (seltener auch 80 Quadratmeter).

Verwaltet werden die Wohnungen von Immobilienverwaltungsgesellschaften in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft bzw. von Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die Wohnungen gehören als Wohnungseigentum dem Vermieter. Der Mieter kennt dabei nur den Vermieter. Die Firma der Hausverwaltung kennt der Mieter nicht und bekommt meistens von dieser nichts mit.

In den offiziellen Statistiken über den Wohnungsbestand werden dabei nur solche Wohnungen als Eigentum bezeichnet, welche vom Eigentümer gemäß Grundbuch als Erstwohnung bewohnt werden. Wird die Wohnung vermietet (ohne Wohnsitz vom Vermieter), dann wird diese Wohnung statistisch als Mietwohnung gezählt.

Für Wohnungsgenossenschaften sind Gebäude auf Hauptverkehrsstraßen nicht geeignet. Das Erdgeschoss ist meistens erhöht wegen einem Aufenthaltsbereich und das erste Obergeschoss befindet sich dann in 5,20 Meter Höhe. Dies kann beim Spazieren gehen auf Straßen in Innenstädten bei den Gebäuden beobachtet werden (auf die Klingelschilder/Türschließanlage achten und durch die Eingangstüren in das Gebäude schauen).



Gebäudeverwaltung

Gebäudereinigung

Für die Anzahl der angestellten Personen in einem Bauverein oder einer Wohnungsgenossenschaft kann als Richtwert ein Betrag von bis zu 1000 Euro im Jahr für eine Wohnung angesetzt werden.

Bei 1000 Euro können bis zu 7 Arbeitsstunden im Monat bezahlt werden (12 Euro Arbeitsentgelt für eine Arbeitsstunde). Dies sind bei 119 Stunden im Monat 17 Wohnungen bei einem angestellten Arbeitnehmer. Bei 50 angestellten Arbeitnehmern sind dies insgesamt 850 Wohnungen.

Bei einem Arbeitsentgelt von 48 Euro je Stunde sind entsprechend 3400 Wohnungen bei 50 angestellten Arbeitnehmern möglich. Dies entspricht einem Arbeitsaufwand von knapp 2 Arbeitsstunden im Monat für eine Wohnung.

Bei 1 Arbeitsstunde im Monat kann der Stundenlohn 67 Euro betragen. Dies sind 1000 Euro Arbeitsentgelt in einem Kalenderjahr für eine Wohnung. Bei 50 angestellten Arbeitnehmern sind dies dann theoretisch insgesamt 6000 Wohnungen. Ein Aufwand von 1 Arbeitsstunde im Monat dürfte aber zu gering sein.

Der zeitliche Umfang der Kehrwoche kann damit auf 15 Minuten bis 105 Minuten festgelegt werden.

Mietpreis

Deutschland

Bei der Berechnung vom Einheitswert einer Eigentumswohnung wird die ortsübliche Vergleichsmiete verwendet. Hierfür können 12,75 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche als Richtwert verwendet werden. Die tatsächliche Miete liegt wegen der Abschreibung und weiteren Abschlägen darunter (bis 50 Prozent von der ortsüblichen Miete). Der übliche Abschlag in größeren Städten beträgt ein Drittel, so dass die tatsächliche Miete 8,50 Euro für einen Quadratmeter Neubau beträgt (bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 12,75 Euro für einen Quadratmeter).

Eine Abweichung von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Miete erhöht die Grundsteuer. Eine Abweichung unter 50 Prozent führt zu einer Schenkung oder es erhöht sich das Einkommen. Die Gewerbemiete muss daher ebenfalls 3 Euro bis 7 Euro für einen Quadratmeter betragen. Das gewöhnliche Mietrecht steht im Wettbewerb zu Wohnungseigentum.

Bei der Ermittlung vom Einheitswert von einem Hotel darf der Arbeitslohn bei der Ermittlung von der Grundsteuer abgesetzt werden. Die Differenz darf den Wert der ortsüblichen Miete nicht übersteigen, da sich sonst der Ertragswert für die Grundsteuer erhöht. Bei einem Hotelpreis von 30 Euro für eine Übernachtung müssen mindestens 1 Stunde Arbeitslohn berücksichtigt werden (12 Euro) zuzüglich 0,75 Euro für einen Quadratmeter als ortsübliche Miete (15 Euro für ein 20 Quadratmeter großes Zimmer). Dies ergibt 30 Euro für eine Übernachtung. Bei 160 Euro für eine Übernachtung müssen mehr Arbeitsstunden verwendet werden oder der Stundenlohn muss höher sein.



Mietpreis

Österreich

In Österreich besteht der Mietpreis aus jeweils 3,60 Euro Grundmiete und 3,60 Euro Wertbeständigkeit für einen Quadratmeter. Zuzüglich der ermäßigten Umsatzsteuer von 10 Prozent beträgt die Miete mindestens 7,92 Euro für einen Quadratmeter. Mit Wertbeständigkeit sind Investitionen mit einer Abschreibungszeit zwischen 1,33 Jahren und 4,00 Jahren gemeint. Nach der Abschreibungszeit der Investitionen können weitere Erhöhungen erfolgen. Der Betrag der Wertbeständigkeit muss auch tatsächlich investiert werden, um diesen Mietpreis (Mietzins) vom Mieter verlangen zu dürfen. Die oben genannte Zusammensetzung der Miete entspricht der Kaltmiete in Deutschland.

Die Betriebskosten in Österreich sind ähnlich hoch wie in Deutschland, allerdings zuzüglich der normalen Umsatzsteuer von 20 Prozent.

Der Hintergrund vom Mietrechtsgesetz in Österreich ist die Förderung von dauerhaften Investitionen im Baugewerbe. Dazu gehören Gewerbetätigkeiten mit sehr unterschiedlichen Qualifikationen.

Die tatsächlichen Mietkosten in Österreich betragen mindestens 12 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich 4 Euro Betriebskosten für einen Quadratmeter (also insgesamt mindestens 16 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche).

Betriebskosten

Begrenzung von Nebenkosten

Bei der Wohnmiete dürfen die Nebenkosten einen Betrag von 1250 Euro im Monat nicht übersteigen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz, dass Nebenkosten rein prinzipiell komplett für ein Kalenderjahr im Voraus bezahlt werden können müssen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Immobilienfirma für die Nebenkosten zuständig ist. Ein Geldbetrag in der Höhe von einem Darlehen über 15000 Euro (Kredit) ist für eine Immobilienfirma nicht zugelassen.

Die gesamte Wohnmiete (Grundmiete und Nebenkosten zusammen) darf einen Betrag von 5000 Euro im Monat nicht übersteigen, da ein größerer Betrag nicht pfändbar ist. Zudem wäre der Geldbetrag für die Kaution zu hoch. Werden Nebenkosten separat berechnet, dann ergibt sich daraus eine Begrenzung der Grundmiete von 3750 Euro im Monat. Nebenkosten/Betriebskosten müssen nicht zwingend berechnet werden.

Bei der Größe einer Wohnung können ab 150 Quadratmeter Fläche je Stockwerk Einschränkungen durch die Bauordnung vorliegen (in Österreich ab 130 Quadratmeter Fläche). Ab dieser Größenordnung gelten für gewerbliche Nutzungen als Geschäftsraum jeglicher Art zusätzliche Bestimmungen.

Für die Anwendung bei Sozialleistungen wird die Mindestgröße einer Wohnung (30 Quadratmeter) multipliziert mit dem Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für jede weitere Person im Haushalt wird der Wert um 20 Quadratmeter erhöht. Bei der Hälfte der ortsüblichen Miete kann die Wohnung doppelt so groß sein. Für die Nebenkosten gibt es bei der Anrechnung bei Sozialleistungen keine speziellen Begrenzungen.



Malerbetrieb

Tapezierarbeiten

In Deutschland ist es üblich, dass Wohnungen von einem Malerbetrieb regelmäßig gestrichen werden. Vorgesehen sind gesetzlich alle 3 Jahre.

Die Kosten betragen 15000 Euro für eine Renovierung und setzen sich vor allem aus folgenden Arbeitskosten zusammen. In einer Stunde sind 4 angestellte Personen in der Verwaltung tätig (50 Euro Arbeitskosten in der Stunde bei einem Stundenlohn von 40 Euro) und jeweils 3 angestellte Personen vor Ort beim Tapezieren und Streichen (12 Euro Arbeitskosten in der Stunde). Dies sind zusammen bis 236 Euro in der Stunde Arbeitskosten.

Vom Umfang sind 4 Arbeitstage mit jeweils 13 Arbeitsstunden möglich. Die Arbeitsstunden können auf volle Stunden aufgerundet werden. Die Maler vor Ort können immer 6 Stunden am Stück eingesetzt werden. Zu beachten sind besondere Arbeitswege und Aufwendungen wegen fehlender Sanitäranlagen.

Eine Qualifikation ist für diese Tätigkeit in Deutschland nicht erforderlich.



Malerfirma

Kleinunternehmerregelung

Ein Arbeitsjahr besteht aus 48 Wochen mit jeweils 6 Arbeitstagen. Aufgeteilt in Zeitabschnitte von jeweils 6 Stunden ergibt dies 576 Arbeitsschichten im Jahr (6 Stunden).

Ein Auftrag bei Tapezierarbeiten kann mit 4 Arbeitstagen mit zusammen 8 Arbeitsschichten geplant werden. Dies sind 72 Aufträge im Jahr (576 geteilt durch 8). Ein einzelner Betrieb (Filiale) einer Firma braucht 8 angestellte Personen in der Verwaltung und 6 angestellte Personen für die Malerarbeiten vor Ort (zusammen 14 Personen).

Durchgeführt werden die Aufträge meistens in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als nichtrechtsfähiger Verein. Dadurch muss keine Umsatzsteuer bezahlt werden. Die Malerfirma selbst hat meistens die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Der Umsatz einer Filiale kann prinzipiell 1,080 Millionen Euro im Jahr betragen (72 multipliziert mit 15000 Euro). Tatsächlich üblich dürften unter 5000 Euro Anzahlung sein und noch mal so viel Nachzahlung nach dem genau ermittelten Arbeitseinsatz. Insgesamt 9 Filialen sind für eine Malerfirma kein Problem (zusammen 126 angestellte Personen). Insgesamt 4 Filialen haben 56 angestellte Personen und 36 Filialen haben 504 angestellte Personen.



Wohnraumvermittlung

Warteliste

Bei Wohnraumvermittlung in Deutschland darf bei einer erfolgreichen Vermittlung einer Wohnung ein Preis von zwei Monatsmieten verlangt werden. Ohne erfolgreiche Vermittlung darf der Preis 25 Euro nicht übersteigen.

Für eine Warteliste ist eine monatliche und unverbindliche Information per Post sinnvoll. Es handelt sich in diesem Fall um ein Zeitungsprodukt. Bei einem Preis von 3 Euro im Monat (36 Euro im Jahr) mit einer Einzugsermächtigung kann auf komplizierte Hinweise verzichtet werden. Der Vertrag wird durch Einstellung der Einzugsermächtigung gekündigt.

Möglich sind in jedem Fall bis 120 Euro netto im Monat mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.

Für eine Briefkastenfirma sind bis 20 Kunden für die Warteliste geeignet. Eine kleine Firma hat 150 bis 2000 Kunden.

Mit einer einfachen Tabellenkalkulation können 1500 Datensätze im Monat verarbeitet werden. Dies entspricht dann auch der Größe einer Warteliste bei einer Wohnungsgenossenschaft. Die Anzahl der Neuvermietungen kann ebenfalls 1500 im Monat betragen.



Hausgewerbe

Anzahl der Beschäftigten

Bei einem Hausgewerbe dürfen in gewöhnlichen Räumen (Wohnungen) in jedem Fall 2 Beschäftigte angestellt sein.

Mehr als 10 Beschäftigte können nicht angestellt werden, da hierfür mehr als eine Toilette vorgeschrieben ist. Dies kann aber teilweise auch schon für bis zu 5 Beschäftigte gelten, abhängig von der Stärke der Verschmutzung der Tätigkeit. Ab 6 Beschäftigten ist in jedem Fall ein zweites Waschbecken erforderlich. Hierfür reicht allerdings ein Waschbecken in der Küche aus.

Die Anzahl der Beschäftigten kann bereits bei einem einzelnen Termin im Monat recht hoch sein. Die Kosten für 10 Angestellte für eine Stunde im Monat betragen unter 100 Euro bzw. unter 1200 Euro im Jahr.



Sanitäranlagen

Sanitärausstattung bei Wanderhütten/Gasthäusern/Campingplätzen

Für die Ausstattung können als Richtwerte die Angaben aus der Arbeitsstättenverordnung verwendet werden für die Kategorie der stärksten Verschmutzung.

Bis 40 Gäste sind dies 10 Toiletten und Duschen (-> 5 für jedes Geschlecht).

Von 41 Gästen bis 100 Gästen sind dies 20 Toiletten und Duschen (-> 10 für jedes Geschlecht).

Von 101 Gästen bis 160 Gästen sind dies 26 Toiletten und Duschen (-> 13 für jedes Geschlecht).

Von 161 Gästen bis 220 Gästen sind dies 32 Toiletten und Duschen (-> 16 für jedes Geschlecht).

Von 221 Gästen bis 280 Gästen sind dies 38 Toiletten und Duschen (-> 19 für jedes Geschlecht).

Von 281 Gästen bis 340 Gästen sind dies 44 Toiletten und Duschen (-> 22 für jedes Geschlecht).

Von 341 Gästen bis 400 Gästen sind dies 50 Toiletten und Duschen (-> 25 für jedes Geschlecht).

Bei einer Wanderhütte bestehend aus einem gewöhnlichen Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen je Stockwerk kann im Dachgeschoss eine Küche für 40 Personen eingerichtet werden und zusätzlich eine Sanitärausstattung für 40 Personen. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 gewöhnliche Wohnungen.



Videoüberwachung

Professionelle Technik

Die Ausstattung besteht aus einer üblichen Überwachungskamera. Die Kosten für eine Kamera betragen zwischen 200 Euro und 2500 Euro inklusive Montage. Notwendig ist ein Rekorder (Netzwerkrekorder). Die Kosten dafür betragen zwischen 200 Euro und 800 Euro. Außerdem ist für jede Kamera ein Monitor empfehlenswert. Die Kosten dafür betragen 200 Euro je Monitor. Der Rekorder wird nur für das Zwischenspeichern der Daten verwendet für eine Weiterleitung zum Monitor. Ein Export der Daten in ein Videoformat für einen Personal Computer ist nicht üblich.

Bei einer professionellen Überwachung wird immer eine Anwesenheit von Personal vorausgesetzt. Dies sind bei 24 Stunden am Tag bei 360 Tagen im Jahr 4,5 Vollzeitstellen. Die Kosten dafür betragen mindestens 90000 Euro. Umgerechnet sind dies 13 Euro netto Kosten für eine Stunde Überwachung.

Werden die Kosten als Betriebskosten umgelegt sind für die Bezahlung zwischen 40 Wohnungen und 200 Wohnungen erforderlich abhängig vom Stundenlohn für die Videoüberwachung. Für Gewerbeeinheiten oder Büroräume können die gleichen Werte verwendet werden. Um die Anzahl der Hausmeisterbüros in einer Wohnanlage zu ermitteln, muss die Anzahl der Wohnungen einer Wohnanlage durch den Wert 200 geteilt werden. Der Wert kann dann aufgerundet werden. Bei 1100 Wohnungen ergibt dies 6 Büros für Hausmeister. Bei 4,5 Vollzeitstellen sind dies dann 27 Hausmeisterstellen.



Videoüberwachung

Einfache Technik mit Aufzeichnung

Bei einer einfachen Technik mit Aufzeichnung wird eine gewöhnliche Kamera mit einer Auflösung von 4K verwendet. Der Preis für eine Kamera beträgt 300 Euro inklusive Montage. Möglich ist eine Aufnahmedauer von 18 Stunden am Stück (zum Beispiel von 16 Uhr bis 10 Uhr am nächsten Tag). Die Kosten für eine Speicherkapazität von 128 Gigabyte täglich betragen 15 Euro netto.

Die Speicherkarte muss täglich gewechselt werden. Dafür sind zwei Termine am Tag erforderlich, zum Beispiel gegen 10 Uhr und gegen 16 Uhr. Die Arbeitszeit beträgt 20 Minuten für einen Termin und damit 40 Minuten täglich. Dies sind Arbeitskosten von mindestens 8 Euro netto am Tag. Bei einem Termin können bis zu 4 Kameras gleichzeitig eingestellt werden bei einem Arbeitsaufwand von 20 Stunden im Monat.

Die gesamten Kosten betragen umgerechnet 1,30 Euro netto für eine Stunde Überwachung. Die Kosten in einem Monat betragen mindestens 690 Euro netto für eine Kamera (8280 Euro netto im Jahr).

Um die Aufnahmedauer zu erhöhen kann die Aufzeichnung auf 2 Bilder pro Sekunde begrenzt werden. In diesem Fall ist keine Tonaufnahme möglich.



Videoüberwachung

Kabelfernsehen

Für das Netzwerk für die Videoüberwachung kann die gleiche Technik verwendet werden wie beim Kabelfernsehen. Es gibt dabei folgende Kanalbereiche mit insgesamt 102 Kanälen für Fernsehprogramme (oder Videokameras).

VHF Band 1 mit 4 Kanälen (Kanal 1 bis Kanal 4)

VHF Unterer Sonderkanalbereich mit 10 Kanälen (Sonderkanal 1 bis Sonderkanal 10)

VHF Band 3 mit 8 Kanälen (Kanal 5 bis Kanal 12)

VHF Oberer Sonderkanalbereich mit 10 Kanälen (Sonderkanal 11 bis Sonderkanal 20)

UHF Erweiterter Sonderkanalbereich mit 21 Kanälen (Sonderkanal 21 bis Sonderkanal 41)

UHF Band 4 mit 18 Kanälen (Kanal 21 bis Kanal 38)

UHF Band 5 mit 31 Kanälen (Kanal 39 bis Kanal 69)



Mietrecht

Hausordnung

Gesonderte Hausordnungen sind im Mietrecht nicht wirksam. Die einfache Erläuterung von gewöhnlichen Straftaten in Mietshäusern bleibt aber natürlich zutreffend. Die häufigsten Probleme sind Sachbeschädigungen in Form von einer Veränderung des Zwecks. Dazu gehört Wildplakatierung (Zettel an Eingangstüren oder an Hauswänden). Das Verteilen von Flugblättern in Briefkästen kann ebenfalls dazu gehören.

Lärmstörungen haben nichts mit der Hausordnung zu tun. Hier reicht ein einfacher Widerspruch aus („Die Lärmstörungen haben nicht stattgefunden oder sind nicht von mir.“).

Dem Vermieter kann die Reinigung vor der Türe ohne vorherige Ankündigung mit einem einfachen Brief erst mal verboten werden („Unterlassung Reinigungsarbeiten“). Damit sind alle Regelungen zur Kehrwoche nicht mehr anwendbar (von ganz allgemeinen und selbstverständlichen Hinweisen abgesehen).

Ein neues Problem sollen Gesetzesverstöße beim Konsum von Rauschmitteln sein (Kiffen).



Sachbeschädigung

Geringfügigkeit

Bei 4 Vorfällen von Sachbeschädigungen im Jahr von jeweils unter 200 Euro (800 Euro im Jahr insgesamt) kann von Geringfügigkeit ausgegangen werden. Diesen Betrag sollte ein Vermieter einplanen, ohne Möglichkeit, dieses Geld von einem Mieter einklagen zu können.

Ab 5 Vorfällen im Jahr gibt es in einem Quartal (3 Monate) mindestens 2 Rechnungen.

Sachbeschädigung ist meistens auch die rechtliche Grundlage für weitere Straftaten in Mietshäusern oder anderen häuslichen Auseinandersetzungen (zum Beispiel Vereinstreffen). Auch hier dürfte im Zweifel gelten, dass kleine Schäden ausgehalten werden müssen (kaputte Gläser oder sonstige Beschädigungen während eines Wutausbruchs).

Wenn man sich als Mieter in einem Mietshaus rechtlich nicht einwandfrei verhält, kann dies zu Anzeigen von mehreren Haushalten führen (zum Beispiel 4 Anzeigen auf einmal wegen zerkratzter Eingangstüren). In diesem Fall sind rechtliche Verfehlungen von anderen Betroffenen meistens nicht relevant. Bei einem entsprechenden Verhalten muss man auch davon ausgehen, dass die Schadenssumme hoch ausfallen kann.



Hausmeister

Festangestellte Person

Bei Zweifamilienhäusern oder bei kleinen Mehrfamilienhäusern bis 6 Wohnungen wird meistens ein Hausmeister mit einem Umfang von 32 Stunden im Monat angestellt (Nebentätigkeit). Dies sind 1 Stunde werktäglich und samstags 3 Stunden.

Die Kosten betragen 396 Euro im Monat (12 Euro je Stunde bei 32 Stunden). Dies sind für jeden Haushalt Kosten von unter 200 Euro im Monat.



Hausmeister

Firma

Bei einer Firma können prinzipiell bis zu 13 Stunden im Monat für jede Wohnung abgerechnet werden. Sinnvoll ist eine Aufteilung von 12 Stunden wie folgt.

3 Stunden Treppenhausreinigung für jede Wohnung als erster Teil,
3 Stunden Treppenhausreinigung für jede Wohnung als zweiter Teil,
3 Stunden Gartenpflege oder Winterdienst und
3 Stunden Verwaltung.

Eine Firma kann ab 3 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern verwendet werden und ist geeignet bis 400 Wohnungen. Eine Anstellung kann praktisch in Teilzeit mit 0,75 erfolgen. Bei einer Anstellung mit Vollzeit sind bis 800 Wohnungen für eine Firma möglich.

Bei der Reinigung von Treppenhäusern oder für die Gartenpflege und den Winterdienst sind nicht mehr als 2 Personen gleichzeitig anwesend. Ebenfalls arbeiten in der Verwaltung nicht mehr als 2 Personen gleichzeitig.

Bei der Treppenhausreinigung sind mehr als 3 Stunden in der Woche für ein Treppenhaus oder ein Flur nicht angemessen.



Kehrwoche

Nebenkosten

Die Kehrwoche wird einmal wöchentlich erledigt für gemeinsam genutzte Treppenhäuser oder Flure. Bei einer Abrechnung als Nebenkosten sind dies höchstens 24 Euro im Monat für jeden Haushalt (jede Wohnung). Dies sind 4 Termine im Monat für 12 Euro je Stunde aufgeteilt auf 2 Wohnungen. Bei 3 Wohnungen betragen die Kosten 16 Euro im Monat für jeden Haushalt (jede Wohnung).

Bei einer Wohnanlage mit 3 Treppenhäusern oder Fluren auf jedem Stockwerk sind bei 7 Stockwerken (Erdgeschoss und 6 Obergeschosse) insgesamt 21 Personen erforderlich (angestellte Arbeitnehmer). Ausreichend ist ein Termin in der Woche zu einer festen Uhrzeit.

Bei einem Wohnhochhaus mit 3 Treppenhäusern oder Fluren auf jedem Stockwerk sind bei 24 Stockwerken (Erdgeschoss und 23 Obergeschosse) insgesamt 36 Personen erforderlich (angestellte Arbeitnehmer). Benötigt werden dann zwei Termine in der Woche zu einer festen Uhrzeit.

Bei der Erledigung der Kehrwoche sind besondere Gefahren zu berücksichtigen. Bei einer Nassreinigung kann Glatteis entstehen und selbst im Sommer können Schädigungen auftreten.

Kehrwoche

Instandhaltungskosten

Eine Wohnungsgenossenschaft sucht sich die Mieter aus und es gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem normalen Vermieter auch. Gesonderte Hausordnungen sind nicht wirksam. Für einen einfachen Bauverein oder Heimatverein gelten die gleichen Regelungen.

Bei den Nebenkosten sind mehr als 13 Stunden Arbeitsaufwand im Monat für jede Wohnung vermutlich nicht begründbar (die Arbeit für die Kehrwoche ist dabei berücksichtigt).

Mehr als 1500 Wohnanlagen mit jeweils 500 Wohnungen kann eine Wohnungsgenossenschaft nicht haben.

Bei 2000 Wohnanlagen oder mehr oder bei größeren Wohnanlagen ab 800 Wohnungen gibt es neben dem Eigentümer (meistens als Eigentumswohnung) noch eine Immobilienfirma (Immobilienverwaltungsgesellschaft) mit zusätzlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs). Teilweise handelt es sich auch um städtische Anlagen in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts (KdöR) oder Anstalt des öffentlichen Rechts (AdöR). In den AGBs können zusätzliche Einschränkungen gemacht werden oder Hinweise für Aufenthalte gemacht werden. Die Kosten für die Instandhaltung können höher sein (zum Beispiel für zusätzliche öffentliche Müllheimer). Auch darf prinzipiell ein zivilrechtlicher Schaden entstehen durch besondere Nutzungen (zum Beispiel bei Geschäftsräumen). Bei einer Wohnungsgenossenschaft sind bei einem Gebäude mit Geschäftsräumen diese mit einem anderen Eigentümer im Grundbuch eingetragen (bei einem Verein sowieso sinnvoll).

Kinderarmutsrisiko

Gewöhnliche Mietshäuser

Ein normales Mietshaus besteht höchstens aus 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 80 Quadratmeter. Dies sind bei 6 Wohnungen insgesamt 480 Quadratmeter bei einer Grundfläche von 160 Quadratmeter. Eine 3-Zimmer-Wohnung (oder 2-Zimmer-Wohnung) in solchen Gebäuden stellt günstigen Wohnraum dar. Mehr als eine Familie mit einem Kind sind in solchen Wohnungen und Gebäuden nicht sinnvoll. Der Wunsch nach günstigem Wohnraum sollte nicht mit dem Risiko von Kinderarmut verwechselt werden.

In gewöhnlicher Bauweise sind prinzipiell auch 4-Zimmer-Wohnungen baulich umsetzbar. Für eine Eignung für eine Familie mit 2 Kindern darf die Miete dann allerdings nur etwa ein Sechstel von der ortsüblichen Miete betragen. Dies ist nur möglich mit einer direkten Förderung der Wohnung. Diese Form der Förderung hat im sozialen Wohnungsbau nur eine geringe Bedeutung, obwohl es die einfachste Möglichkeit darstellt.

Ein familiengerechtes Haus hat verhältnismäßig hohe Kosten. Ein größeres Einfamilienhaus mit 150 Quadratmeter bis 250 Quadratmeter Grundfläche hat eine gesamte Wohnfläche von 450 Quadratmeter bis 750 Quadratmeter. Die Kosten für kleinere Einfamilienhäuser sind ähnlich hoch.



Kinderarmutsrisiko

Wohnanlagen

Ein einfacher Heimatverein oder Wanderverein kann 100 Wohnanlagen besitzen. In der einfachsten Bauform handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen und einer besonderen Nutzung vom Dachgeschoss. Dies sind dann 400 Wohnungen. Möglich sind auch Vereinsgelände mit 1500 Quadratmeter mit jeweils 3 oder 4 Zweifamilienhäuser. Dies sind dann 600 Wohnungen oder 800 Wohnungen.

Bei 200 Wohnanlagen für einen Verein sind dies 1200 Wohnungen oder 1600 Wohnungen.

Ein einfacher Bauverein mit 100 Gebäuden mit jeweils 12 Wohnungen hat insgesamt 1200 Wohnungen.

Eine eingetragene Wohnungsgenossenschaft kann mindestens 400 Wohnanlagen haben mit 30 Wohnungen bis 500 Wohnungen je Wohnanlage. Dies sind dann mehrere 10000 Wohnungen.

Im Unterschied zu gewöhnlichen Mietshäusern kann bei Vereinen das Risiko von Kinderarmut besser reduziert werden.



Kinderarmutsrisiko

Betreuungskosten

Eine private Betreuung erfolgt mit einer Gewerbeanmeldung.

Der Nachweis von Qualifikation erfolgt durch regelmäßige Termine beim Jugendamt. Die Termine können wöchentlich oder vierteljährlich statt finden.

In Deutschland gibt es 4,1 Millionen Haushalte mit 1 minderjährigen Kind, 2,9 Millionen Haushalte mit 2 minderjährigen Kindern und 0,9 Millionen Haushalte mit 3 minderjährigen Kindern oder mehr. Es gibt 2,6 Millionen Alleinerziehende. In weiteren 2,5 Millionen Haushalten wohnen ausschließlich erwachsene Kinder bei Eltern. In Deutschland gibt es knapp 42 Millionen Haushalte.

Die Kosten für private Betreuung betragen mindestens 10 Euro am Tag (320 Euro im Monat). Ein geringerer Betrag dürfte nicht erlaubt sein bei einer unternehmerischen Tätigkeit (Ausbeutung). Laut Gesetz werden für einfache Entschädigungen 3,50 Euro je Stunde berechnet. Dies sind bei 6 Stunden am Tag (13 Uhr bis 19 Uhr) 420 Euro im Monat (5040 Euro im Jahr). Bei 8 Stunden am Tag sind dies 560 Euro im Monat (6720 Euro im Jahr).

Bei entsprechender Begründung (Berufstätigkeit von Alleinerziehenden) kann man beim Jugendamt solche Kosten einklagen. Eine Begründung kann zum Beispiel Gewaltanwendung innerhalb von Kindern sein. Bei 1,5 Millionen Berechtigten betragen die Kosten theoretisch 7,6 Milliarden Euro jährlich und bei 3,8 Millionen Berechtigten betragen die Kosten theoretisch bis zu 25,6 Milliarden Euro jährlich.



Pachtvertrag

Bauplatz

Die Pacht für einen gewöhnlichen Bauplatz muss immer jährlich im Voraus bezahlt werden und am Stück. Die Höhe beträgt mindestens 600 Euro jährlich und höchstens 4200 Euro jährlich (entspricht 350 Euro im Monat ohne Umsatzsteuer). Die Dauer bei einem Erbpachtvertrag beträgt höchstens 30 Jahre. Daraus ergibt sich, dass ein einfacher Bauplatz eine Größe von nicht mehr als 12 Wohnungen hat. Bei größeren Gebäuden ist ein Pachtvertrag für Bauplätze nicht geeignet.

Mehr als 2000 Bauplätze kann eine einfache Firma oder ein normaler Verein nicht haben. Der Umsatz beträgt dann knapp 10 Millionen Euro aus den Einnahmen der Pacht.



Pachtvertrag

Landwirtschaftliche Fläche

Die Pacht für landwirtschaftliche Fläche oder für Wald beträgt ungefähr 350 Euro im Jahr für jeden Hektar. Bis 15 Hektar landwirtschaftliche Fläche können in jedem Fall gepachtet werden. Nach der Pachtzeit muss ein Gebäude im Zweifel wieder abgerissen werden.

Ein Pachtrentner ist umgangssprachlich jemand, der Grundstücke kauft um von der Pacht zu leben. Das tatsächliche Einkommen ist gering.



Arbeitshausverein

Arbeitshaus

Bei einem Arbeitshaus kann es sich um ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen handeln. Die Bewohner von einem Arbeitshaus werden immer durch 2 Personen kontrolliert. Ein Arbeitshaus ist eine sozialpolitische Maßnahme für diejenigen Leute, welche kein eigenes Haus unterhalten können. Es sind immer 12 Wohnungen notwendig, so dass immer 2 Arbeitshäuser gleichzeitig benötigt werden. Dies ergibt folgende Gebäudeformen für Arbeitshäuser.

12 kleine Einfamilienhäuser (30 Quadratmeter je Stockwerk bei 4 Stockwerken insgesamt),

6 Zweifamilienhäuser,

4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohnungen,

3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen,

2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen,

2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen,

2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohnungen,

2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohnungen,

2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Wohnungen oder

1 Mehrfamilienhaus mit jeweils 24 Wohnungen.



Arbeitshausverein

Arbeitszeiten

Die Mindestarbeitszeit beträgt 8 Stunden am Tag. Mit Pausen sind dies 11 Stunden Zeitaufwand. Bei 2 angestellten Personen gleichzeitig kann damit die Nachtzeit von 19 Uhr bis 7 Uhr zum nächsten Tag mit Anwesenheit kontrolliert werden. Teilweise hat dann immer 1 Person Pause in der Nacht und teilweise stehen 2 Personen gleichzeitig zur Verfügung.

Bei 8 Stunden am Tag bei 360 Tagen im Jahr sind insgesamt 2880 Stunden Arbeitszeit notwendig (1,5 Vollzeitstellen). Die Personalkosten betragen dafür 30000 Euro. Dies entspricht bei 6 Wohnungen der Hälfte von der ortsüblichen Miete. Die Wohnungsgröße beträgt zwischen 50 Quadratmeter und 80 Quadratmeter. Um die Arbeitsschichten zuteilen zu können, muss eine Schicht immer für 2 Häuser gleichzeitig zuständig sein (umgerechnet also für 12 Wohnungen).

Für jedes Gebäude mit 6 Wohnungen muss mit 2 fest angestellten Personen gerechnet werden. Bei 200 Gebäuden sind dies dann 400 angestellte Personen.

Bei 16 Stunden am Tag ist entsprechend der doppelte Personalaufwand notwendig oder eine Arbeitsschicht muss immer für 24 Wohnungen zuständig sein. Das gleiche gilt auch, wenn etwas größere Gebäude verwendet werden.

Arbeitshausverein

Das Schloss von Athenry in Irland



Stand 30.08.2020

Arbeitshausverein

Die Ortsmitte vom Fischerdorf Skibbereen in Irland



Arbeitshausverein

Häuser im Fischerdorf Skibbereen in Irland



Arbeitshausverein

Eine Brücke im Fischerdorf Skibbereen in Irland



Arbeitshausverein

Ein Denkmal mit einer Gräbergrube im Fischerdorf Skibbereen zur irischen Hungerkrise



Schule

Gebäude

Eine Schule besteht aus mindestens 14 Klassen. Dies sind 13 Klassenstufen und eine Vorschulkelas. Bei der Personalplanung kann ein Lehrer für 18 Schüler verwendet werden.

Die meisten Gebäude von Schulen werden von der Gemeinde finanziert (Körperschaft des öffentlichen Rechts). Um gewisse Anforderungen an die bauliche Umsetzung zu gewährleisten (zum Beispiel Fachräume), werden Zuschüsse durch das Land bezahlt.

Private Schulen, in Deutschland meistens als freie Schulen bezeichnet, werden als eingetragener Verein betrieben (vereinzelt auch als eingetragene Genossenschaft). Wegen der Gemeinnützigkeit muss der Vorstand stets von den Eltern vollständig gewählt werden. Eine Zweckgesellschaft ist nicht erlaubt. Von der Größe möglich sind 1 Klassenzug (14 Klassen) bis 26 Klassenzüge (364 Klassen) mit der entsprechenden Anzahl der Lehrer. Die Anzahl der Schüler beträgt zwischen 300 und 11000. Mehr als 3 Gebäude sind nicht erforderlich (bis 140 Klassenräume/Fachräume in einem Gebäude).

Von der verkehrlichen Anbindung ist 1 Metrobuslinie (alle 3 Minuten) und 1 weitere Stadtbuslinie (alle 10 Minuten) ausreichend als Zubringer verteilt auf mindestens 2 Schulstunden.

Für einen Kindergarten kann die gleiche Planung verwendet werden.

Eine Dorfschule bestand ursprünglich aus 4 Klassen, welche in einem gewöhnlichen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen untergebracht waren (zusammen bis 100 Gebäude bei einem Dorfschulverein).



Internat

Gebäude

Bei einem Internat wohnen die Schüler in einer Wohnung in einem Haus. Möglich sind 70 Grundstücke mit jeweils 3 Häusern mit zusammen 800 Wohnungen.

Bei manchen Moscheen gibt es Wohnheime für (männliche) Schüler. Für jeweils 12 angefangene Schüler wird ein Pädagoge eingestellt. Geplant sind meistens 25 Plätze (oder mehr). Der Sinn von Wohnheimen in Moscheen ist der Besuch von türkischen Schülern in Deutschland.



Universität

Gebäude

Eine Universität besteht aus zahlreichen Gebäuden. Eine Universität hat mehrere zehntausend Studierende und wird meistens von einem Bundesland (oder vom Staat direkt) betrieben. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über verschiedene Zufahrten.

Private Universitäten (oder Bibliotheken) werden in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft betrieben. Die Gebühren sind verhältnismäßig hoch.



Krankenhaus

Gebäude

Eine gewöhnliche Arztpraxis kann 20 Patienten am Tag haben. Dies entspricht 100 Patienten in der Woche und 1200 Patienten im Quartal (2400 Patienten bei einer Arztpraxis insgesamt).

Ein Krankenhaus besteht aus Operationsräumen im Keller, einem Eingangsbereich im Erdgeschoss und aus Ruhebereichen in den beiden oberen Geschossen. Die Grundfläche beträgt mindestens 8000 Quadratmeter (mindestens 2 Gebäudeteile mit jeweils 4000 Quadratmeter). Im Unterschied zu einer Arztpraxis können Patienten in einem Krankenhaus 24 Stunden am Tag anwesend sein. In diesem Fall betreut ein anwesender Arzt 90 Patienten gleichzeitig (bei 400 angestellten Ärzten insgesamt 8000 Patienten). Dies entspricht einem Arbeitszeitfaktor von 4,5 im Vergleich zu einer Arztpraxis.

In Deutschland sind die Krankenhäuser für einen Kuraufenthalt nach einer Operation ausgebaut. Dafür befinden sich 2 weitere Obergeschosse für Zimmer im Gebäude (teilweise auch 5 weitere Obergeschosse).

In Krankenhäusern gibt es voll gekachelte Räume mit einem Abflussrohr in der Mitte. Solche Räume werden umgangssprachlich als Mottenkammern bezeichnet.

Kaufhaus

Gebäude

Ein Kaufhaus hat eine Fläche von mehr als 400 Quadratmeter auf einem Stockwerk (bis 4000 Quadratmeter je Stockwerk). Ein Gebäude besteht mindestens aus einem Keller, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss, so dass die gesamte Fläche mehr als 2000 Quadratmeter beträgt. Bei 9 Stockwerken kann die gesamte Fläche entsprechend 36000 Quadratmeter betragen. Bei einer Rettungshöhe von 13 Meter hat ein Gebäude 6 Stockwerke.

Ein wichtiger Bestandteil von Kaufhäusern sind Rampen und Treppenaufgänge. Eine genormte Treppe in Deutschland hat eine Steigung zwischen 21 Grad und 41 Grad. Bei einer geringeren Steigung (bis 21 Grad) wird eine Rampe verwendet. Die Höhe einer Stufe muss zwischen 14 cm und 20 cm betragen und die Tiefe (zum Auftreten) muss zwischen 23 cm und 37 cm betragen. Eine Breite ist nicht festgelegt. Das Geländer muss eine Höhe zwischen 0,9 Meter und 1,1 Meter haben. Für Rolltreppen gelten die gleichen Werte.

Um einen Höhenunterschied von 2,8 Meter zu überwinden, sind jeweils 2 Treppen mit 6 Stufen erforderlich, welche durch eine Zwischenetage verbunden sind. Verwendet werden kann eine Tiefe der Treppenstufe von 23 cm bei einer Höhe von 20 cm. Dies ergibt bei 6 Stufen 1,2 Meter Höhenunterschied (1,4 Meter mit Zwischenetage) und eine Länge von knapp 1,4 Meter. Die Zwischenetage hat eine Breite zwischen 0,9 Meter und 1,4 Meter.

Metzgerei

Eine Metzgerei in Ostrava (Jahr 1919) – 100 Jahre feiern



Stand 30.08.2020



Ladengeschäft

Filiale

Eine Filiale kann 12 Stunden werktäglich geöffnet haben (von 7 Uhr bis 19 Uhr oder von 9 Uhr bis 21 Uhr). Dies sind 3,0 Arbeitnehmereinheiten. Bei einer Anstellung in Teilzeit von 0,75 sind dies 4 angestellte Personen. Es sind über einen Zeitraum von 13 Stunden jeweils 2 Personen anwesend (die Pausen werden von den Mitarbeitern frei eingeteilt, wobei immer 1 Person anwesend ist).

Bei einer Bürowohnung oder einer Filiale einer Bank (Genossenschaftsbank oder Sparkasse) ist die Öffnungszeit unter der Woche jeweils 9 Stunden am Tag, wobei jeweils 3 Personen eingeplant sind und mindestens 2 Personen anwesend sind während einer Pause. Die Hälfte der Mitarbeiter (meistens Frauen) sind in Teilzeit mit 0,5 angestellt und die andere Hälfte der Mitarbeiter in Vollzeit. Benötigt werden 3,0 Arbeitnehmereinheiten bei 4 angestellten Personen. Die Uhrzeit ist meistens von 9 Uhr bis 18 Uhr (von Montag bis Freitag).

Für eine Zweitwohnung (zum Beispiel als Bürowohnung für ein Archiv) müssen mindestens 3 Stunden in der Woche geplant werden.

Für einen Verein (zum Beispiel Museumsbetrieb bei einem Trachtenverein) können die gleichen Werte verwendet werden.

Ein kleines Ladengeschäft hat mindestens 1 Gesellschafter und höchstens 3 Gesellschafter.

Gewerbegebiet

Gebäude

Ladengeschäfte an einer Hauptverkehrsstraße haben im Erdgeschoss von gewöhnlichen Mehrfamilienhäusern eine Größe von höchstens 2 Wohnungen, also deutlich unter 300 Quadratmeter. Einfache Hallen (Scheunen) haben unter 7000 Quadratmeter.

Büros von Anwälten oder Arztpraxen sind meistens in Wohnungen in gewöhnlichen Wohngegenden vorhanden. Werden für eine Firma mehr Räumlichkeiten benötigt, sind diese in Geschäftsstellen in einem Gewerbegebiet möglich. Die Planung von Gewerbegebieten ist die wichtigste Aufgabe der Kommunalpolitik.

Eine kleinste Lagerhalle besteht aus einem Mittelgang mit jeweils 4 Büros (4 Meter mal 5 Meter) auf jeder Seite mit 3 Stockwerken (zusammen 24 Büros im Erdgeschoss und auf 2 Obergeschossen). Bei standardisierten Lagerhallen können jeweils 20 Büros zwischen zwei Treppenhäusern gebaut werden. Bei 6 Treppenhäusern können jeweils 120 Büros auf einem Stockwerk gebaut werden. Bei 7 Stockwerken ergibt dies 840 Büros. Ein Gebäude hat dann eine Länge von 265 Meter und eine Breite von 21 Meter.

Für ein Vereinsgebäude sind auch Gebäude mit einem Stockwerk (Erdgeschoss) möglich (umgerechnet 8 Büros).



Vereinsgelände

Grundstück

Ein kleines Vereinsgrundstück besteht aus 2 Hütten mit 25 Quadratmeter. Die benötigte Fläche für eine Hütte beträgt 100 Quadratmeter bis 150 Quadratmeter. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt dann 200 Quadratmeter bis 300 Quadratmeter. Die Anschaffungskosten für 2 Gartenhütten betragen 11000 Euro. Benötigt wird ein Stromanschluss (380 Volt mit 60 Ampere für 4 Steckdosen, 2 Steckdosen für jede Hütte zuzüglich einer Lampenfassung). Die Betriebskosten (Stromkosten) betragen 150 Euro im Monat.

Kleinere oder billigere Grundstücke sind nicht möglich. 300 Quadratmeter hat fast jede Baulücke.

Für Erotik ist in Deutschland zu beachten, dass Prostitution (Erotik mit anonymen Kunden) nicht in Sperrbezirken erlaubt ist. Da fast alle Gebiete in Deutschland Sperrbezirke sind, ist Prostitution in Deutschland weitestgehend verboten. Nicht unter Prostitution gehört eine Vereinstätigkeit, wobei eine funktionierende Geschäftsführung vorhanden sein muss (bei einer fehlerhaften oder illegalen Geschäftsführung dürfte Unterschlagung als Straftat vorliegen).

Erotikverein

Gebäude

Ein einfacher Erotikladen als eingetragener Verein für Mitglieder („Sex Maschinen Museum“) mit einer Fläche ab 150 Quadratmeter ist für mindestens 300 Personen gleichzeitig geeignet (bis 6000 Personen am Tag). Der Eintrittspreis kann 7 Euro betragen. Die Öffnungszeiten müssen entsprechend der Nachfrage angepasst werden, können aber mindestens 7 Stunden täglich betragen (erforderlich sind dafür 4 Beschäftigte täglich abwechselnd zuzüglich mindestens 2 Personen für Sonn- und Feiertage).

Bei der Erstellung von Videos mit 8 Kameras sind entsprechend 16 Personen bis 112 Personen für die Darstellung erforderlich (meistens Frauen täglich abwechselnd oder mindestens alle 2 Wochen). Die Kosten betragen im Monat zwischen 9000 Euro und 10000 Euro (davon 4600 Euro Personalkosten und bis 5100 Euro Kosten für die Computertechnik),

Bei der Erstellung von Filmen auf Bluray DVDs ist für das Abheften in Aktenordnern ein Rohling mit 7 Seiten Papier zu bewerten (mit Sicherheitskopie 12 Seiten Papier für ein Rohling). Dies entspricht 1 Seite Papier für den Rohling selbst, 4 Seiten Papier für die Hülle und weitere 2 Seiten für eine Klarsichtfolie im Aktenordner. In ein Zimmer passen entsprechend 30000 Filme (für 200000 Filme sind 6 Zimmer erforderlich). Der Preis für eine Kopie kann bis 10 Euro frei festgelegt werden (mit Porto und Versand). Eine Arbeitskraft in Vollzeit muss mindestens 8000 DVDs im Jahr versenden. Das Brennen einer Bluray DVD dauert 22 Minuten (bei einer Geschwindigkeit mit dem Wert 8).

Im Unterschied zu einem Erotikverein gibt es größere Videotheken mit Tageskarten ab 8 Euro.



Großrechner

Gebäude

Ein Rack (Computerschrank) für Servercomputer hat eine genormte Größe von 42 Höheneinheiten. Die Breite beträgt 0,8 Meter und die Tiefe beträgt 1,0 Meter. Insgesamt haben in einem Rack 8 Festplattenserver Platz mit jeweils 4 Höheneinheiten (zuzüglich ein leistungsfähiger Switch mit 9 Anschlüssen und hoher Bandbreite).

Bei einer Ausstattung für Großrechner in einem Gebäude müssen jeweils vor dem Rack und hinter dem Rack 1,25 Meter für den Flur berücksichtigt werden. Dies sind zusammen mit dem Rack eine Fläche von 2,8 Quadratmeter. Ein Reihe besteht aus mindestens 3 Racks, welche von einem Mittelgang aus erreichbar sind. Für den Mittelgang sind knapp 4,4 Quadratmeter für eine Reihe erforderlich. Dies ergibt zusammen für ein Rack eine benötigte Fläche von knapp 4,3 Quadratmeter (umgerechnet 0,6 Quadratmeter Fläche für einen Servercomputer/Festplattenserver).

Für 16000 Festplattenserver werden 2000 Racks mit 9600 Quadratmeter Fläche in einem Gebäude benötigt (mindestens 3 Stockwerke oder separate Gebäude/Hallen).



Markthalle

Gebäude

Wegen den Bestimmungen zum Brandschutz in Deutschland hat ein Gebäude eine Grundfläche von unter 4000 Quadratmeter (63 Meter mal 63 Meter). Die Höhe beträgt knapp 13 Meter zuzüglich 4 Meter Dachaufbau (17 Meter Gesamthöhe). Neben den Außenwänden werden 4 Säulen in der Mitte der Gebäudes benötigt. In einer Halle haben 100 Verkaufsstände Platz. Mehr als 2 Hallen in dieser Größenordnung sind nicht geeignet für ein Betriebsgrundstück.

Bei einem Verkaufsstand sind 4200 Euro netto Gewerbemiete im Monat möglich. Die Mindestöffnungszeit beträgt unter der Woche von 12 Uhr bis 15 Uhr. Dies sind bei 5 Tagen in der Woche insgesamt 60 Stunden im Monat. Benötigt werden dafür 2 geringfügig Beschäftigte (1200 Euro Arbeitskosten im Monat). Die Gesamtfläche für einen Verkaufsstand beträgt 35 Quadratmeter. Benötigt wird für jeden Verkaufsstand ein Stromanschluss für 4 Steckdosen. Eine Heizung ist in einer Markthalle nicht vorhanden. Ausgestattet werden kann der Verkaufsstand mit 36 Einzeltischen (6 Tische mal 6 Tische). Der Preis für ein Essen kann 14 Euro betragen bei einem Umsatz von 10080 Euro im Monat (120960 Euro im Jahr). Bei 200 Verkaufsständen haben 7000 Leute auf einmal Platz.

Für den Publikumsverkehr kann die Markthalle von 5 Uhr bis 24 Uhr geöffnet haben (am Samstag bis 23:45 Uhr). Dies sind bei 10 angestellten Personen gleichzeitig 32 angestellte Personen insgesamt (43 Personen bei einer Anstellung mit 0,75 in Teilzeit).

Markthalle

Die Markthalle in Stuttgart von außen



Stand 30.08.2020

Markthalle

Der Eingangsbereich von der Markthalle in Stuttgart



Markthalle

Die Fassade von der Markthalle in Stuttgart



Markthalle

Die Markthalle in Stuttgart von innen



Markthalle

Die Markthalle in Stuttgart von innen (Jahr 2014) – 100 Jahre Jubiläum



Markthalle

Die Markthalle in Stuttgart von innen (Jahr 1914)



Markthalle

Die alte Markthalle in Stuttgart von außen (Jahr 1911)





Flohmarkt

Grundstück

Ein Flohmarkt kann als eingetragener Verein, als Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder als Kommanditgesellschaft betrieben werden. Die Einnahmen sind die Gewerbemiete für Verkaufsstände.

Als Mietpreis können 210 Euro netto im Monat für einen Verkaufsstand berechnet werden (35 Quadratmeter). Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist die Gewerbemiete jeweils mindestens vierteljährlich im Voraus zu entrichten. Dies sind 630 Euro netto (749,70 Euro mit Umsatzsteuer) im Quartal. Für die Öffnungszeiten und die Personalplanung von einem Verkaufsstand können die gleichen Werte verwendet werden wie bei Verkaufsständen in Markthallen.

Der Umsatz an Gewerbemiete von einem Verkaufsstand beträgt 2520 Euro im Jahr. Insgesamt sind 3900 Verkaufsstände kein Problem. Dies entspricht durchschnittlich 1300 Neuvermietungen im Monat. Dies kann mit einer einfachen Firma mit höchstens 3 Vorständen/Geschäftsführern und 2 Prokuristen (Gesamtprokura) erledigt werden.

Die benötigte Grundstücksfläche beträgt unter 15 Hektar (400 Meter mal 400 Meter) und kann mit einer einfachen Pachtgebühr bezahlt werden (350 Euro Miete für einen Hektar Fläche im Jahr).



Betriebskantine

Gebäude

Die juristische Definition für ein Gastgewerbe in Deutschland besteht aus einer Genehmigung als stehendes Gewerbe zusammen mit einer Genehmigung für ein Gastgewerbe. Die Genehmigung wird Firmen erteilt, also Personengesellschaften, Vereinen oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Die indirekten Definitionen sind für nicht mehr als 400 Personen (200 Tische) am Tag ausgelegt.

Die Festlegungen von der Bauordnung sind unabhängig von oben genannter Definition einzuhalten. Dies gilt zum Beispiel für Vereinsveranstaltungen. Die Versammlungsstättenverordnungen der Bundesländer definieren 1 Person für ein Quadratmeter Fläche Restaurant (2 Personen für ein Quadratmeter bei Diskotheken ohne Sitzplätze).

Bei einem Hotel müssen die Definitionen nicht genau eingehalten werden, da hier ein Zimmerservice mit vollständigen Rechnungen üblich ist.

Die Wolkenkratzer in den USA (und auch in Großbritannien oder Frankreich) werden meistens als Betriebskantine von Versicherungsunternehmen oder Banken betrieben. Eine andere Nutzung ist für große Gebäude wenig sinnvoll. Meistens ist noch ein sehr kleiner Hotelbetrieb mit integriert.

In Deutschland gibt es einige wenige größere Biergärten oder Diskotheken, welche meistens von einer Staatsbrauerei betrieben werden. Die Pächter dieser Betriebe haben dann oft noch einige gewöhnliche Restaurants.



Betriebskantine

Statistik

In Deutschland ist die Anzahl der Restaurants von 89000 im Jahr 2006 auf 71000 im Jahr 2017 gesunken. In Österreich ist die Anzahl der Restaurants von 28000 im Jahr 2006 auf 32000 im Jahr 2017 gestiegen. Deutschland hat 82 Millionen Einwohner und Österreich knapp 9 Millionen Einwohner.

In Deutschland gibt es nur wenige Restaurants. Die Regelungen für ein Gastgewerbe werden vor allem in Supermärkten für Fleischtheken und für Kaffeeautomaten verwendet. In Osteuropa werden Restaurants meistens nur auf Grundlage mit vollständigen Rechnungen betrieben.

In Österreich gibt es vor allem in den Bergregionen Restaurants auf Almen, welche von Arbeitnehmern für die Mittagspause verwendet werden.



Catering

Küchenhilfen

Bei einem Catering (Gastgewerbe) kann für ein Essen werktäglich (Mittagspause) mit 1 Küchenhilfe für 12 Kunden (Arbeitnehmer) gerechnet werden (Koch). Von den Arbeitszeiten sind dies von 9 Uhr bis 12 Uhr für die Vorbereitung der 12 Mahlzeiten und von 12 Uhr bis 14 Uhr für das Auftischen der Mahlzeiten. Von 15 Uhr bis 18 Uhr erfolgt das Aufräumen.

Für einen Kunden (Arbeitnehmer) entstehen Arbeitskosten von knapp 10 Euro für eine Mahlzeit und 4 Euro Kosten für die Nahrungsmittel (zusammen 14 Euro für eine Mahlzeit). Dies sind 300 Euro Kosten im Monat.

In Deutschland gibt es 42 Millionen Haushalte. Dafür sind theoretisch 3,5 Millionen Küchenhilfen erforderlich.

In einem Wolkenkratzer sind zwischen 900 Gäste und 3500 Gäste je Stockwerk für ein Restaurant möglich. Dies sind bei 300 Stockwerken zwischen 300000 Gäste und 900000 Gäste. Problemlos möglich sind 3 Wolkenkratzer in dieser Größenordnung (zusammen bis 15 Millionen Quadratmeter bzw. 1500 Hektar).

Ist eine Mahlzeit Bestandteil einer Hotelrechnung entstehen keine zusätzlichen Arbeitskosten. Diese sind bereits im Hotelpreis korrekt verrechnet. Die Mahlzeit darf dann auch eingepackt und mit nach Hause genommen werden.

Schulkantine

Gebäude

Schulkantinen sind in Internaten vorhanden (Schulen mit Wohnungen für Schüler). Solche Schulen gibt es in Großbritannien. Der Anteil der Schulabgänger beträgt zwischen 10 Prozent und 20 Prozent. Dort werden gewöhnliche Mietshäuser mit Wohnungen für die Schüler verwendet. Es können Schüler alleine oder zusammen mit Geschwistern in einer Wohnung wohnen.

In Deutschland können solche Schulen aus Mietshäusern mit Wohnungen bestehen. Verwendet werden können gewöhnliche Grundstücke mit 3 Häusern mit jeweils 4 Wohnungen. Das Dachgeschoss sollte aufgrund der Konzeption als Schule für sonstige Zwecke vorgehalten werden. Die Finanzierung der Schulkantine erfolgt aus der Hälfte von der ortsüblichen Miete. Angewendet wird normales Mietwohnrecht in Kombination mit den Hinweisen zu einem Jugendwohnheim (zulässig für Kinder ab 7 Jahren).

Für die Schulkantine werden 800 Plätze in einem separaten Gebäude benötigt (30 Meter mal 30 Meter). Das Schulgebäude kann aus 5 Stockwerken bestehen (Erdgeschoss mit 4 Obergeschossen). Auf jedem Stockwerk gibt es 12 Klassenräume zwischen 3 Treppenhäusern (60 bis 80 Quadratmeter für einen Klassenraum/Fachraum). Eine Schule ist für 3 Klassenzüge geeignet mit insgesamt 42 Klassen in Gebäuden mit 60 Klassenräumen/Fachräumen.

In Deutschland zu unterscheiden sind davon Internate mit Gemeinschaftsräumen (am bekanntesten ist das Internatsgymnasium Schloss Salem in Baden-Württemberg). Die Kosten für Internate in Deutschland betragen 2000 Euro bis 5000 Euro im Monat (im Vergleich zu 900 Euro bis 1200 Euro Miete für gewöhnliche Wohnungen).



Schulkantine

Essen

Für die Menge an Lebensmitteln dürfte folgende Auflistung zutreffend sein (für einen Tag).

125 Gramm Brötchen (3 Stück für eine Person)

125 Gramm Eier (2 Hühnereier für eine Person)

125 Gramm Cevapcici (4 Stück für eine Person)

125 Gramm Obst (1 Apfel und 1 Banane für eine Person)

125 Gramm Kartoffeln oder Gemüse

125 Gramm Nudeln

125 Gramm Chips (1 Packung für eine Person)

Bei Kaffee werden für 40 Gäste 8 Kannen mit jeweils 1,9 Liter benötigt. Eine Packung Kaffee (500 Gramm) reicht für 8 Liter.



Schulkantine

Küche

Für die Küche werden bei 800 Plätzen in der Kantine 3 Gefrierschränke und 9 Kühlschränke benötigt. Dies reicht für 2 Wochen Vorräte aus (Cevapcici, Eier, Obst und Kartoffeln/Gemüse). Ein Gefrierschrank oder eine Tiefkühltruhe hat eine Kapazität zwischen 400 Liter/Kilogramm und 700 Liter/Kilogramm.

An Kochstellen werden 10 Backöfen und 5 Mikrowellen benötigt. Mit einem Backofen oder einer Mikrowelle können in 3 Stunden 20 Kilogramm an Essen gekocht werden.

Ansonsten sind noch mindestens 2 Spülmaschinen sinnvoll.

Die Öffnungszeiten sind von 7 Uhr bis 19 Uhr. Abends ist ohne Anwesenheit von Personal geöffnet. Das Essen steht ab 7 Uhr in allen Variationen bereit. Man kann also morgens Cevapcici essen und am Nachmittag auch Brötchen und Spiegeleier. Das Obst und die Chips können in die Wohnungen mitgenommen werden. Die restlichen Produkte werden zur Selbstbedienung bereitgestellt. Die Soßen wechseln täglich ab.

Schulkantine

Eine Karte zur Orientierung (Stadt Exmouth in der Grafschaft Devon in Großbritannien)



Schulkantine

Ein Foto vom Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien (35000 Einwohner)



Schulkantine

Ein Foto von Häusern am Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Foto vom Uhrenturm am Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Foto einer alten Rettungsstation am Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Foto einer neuen Rettungsstation am Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Foto von Ladengeschäften beim Strand der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Foto von gewöhnlichen Häusern der Stadt Exmouth in Großbritannien



Schulkantine

Ein Nebeneingang vom Exmouth Community College



Schulkantine

Der Haupteingang vom Exmouth Community College



Schulkantine

Der Haupteingang vom Exmouth Community College



Schulkantine

Der Haupteingang vom Exmouth Community College



Schulkantine

Der Haupteingang vom Exmouth Community College



Schulkantine

Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in Exmouth



Stand 30.08.2020

Schulkantine

Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in Exmouth



Stand 30.08.2020

Schulkantine

Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in Exmouth



Schulkantine

Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in Exmouth



Schulkantine

Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in Exmouth



Schulkantine

Ein Schülerkalender mit Sportveranstaltungen vom Exmouth Community College

[HOME](#)[ABOUT US](#) ▾[POST 16](#) ▾[CURRICULUM](#) ▾[PARENTS & STUDENTS](#) ▾[NEWS & EVENTS](#) ▾[CONTACT US](#) ▾

Calendar

January 2020

[<](#) [>](#) [Calendar](#) [Month](#) [Print](#) [Subscribe](#)

Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat	Sun
30	31	1	2	3	4	5
Christmas Holiday						
6	7	8	9	10	11	12
First Day of ...		County Cup ...				
13	14	15	16	17	18	19
P16 Immers...	Devon Cup ...	Devon Crick...		Rugby Trip	Trampoline Competition	
We the Curi...	County Cup ...	Year 9 Pare...				
20	21	22	23	24	25	26
U13 South ...	Exeter and ...			Post 16 Text...		
	U13 Netball					
27	28	29	30	31	1	2
Holocaust ...	Yr 10 History Battlefields trip					
	Alston Work...	Post 16 Rug...		Oxford Mas...		
	+2 MORE	Devon Cup ...				
3	4	5	6	7	8	9
Exeter and ...	U13 Netball	Year 9 Opti...	Tempest W...	Devon Indo...		

› [Calendar](#)

Latest News

Parents' Evenings &
Reports

Term Dates

Schulkantine

Ein Elternkalender vom Exmouth Community College

[HOME](#)[ABOUT US](#) ▾[POST 16](#) ▾[CURRICULUM](#) ▾[PARENTS & STUDENTS](#) ▾[NEWS & EVENTS](#) ▾[CONTACT US](#) ▾

Parents' Evenings & Reports

Date	Event
	October
Weds 16th	Year 11 Reports Issued
	Post 16 Open Evening
	November
Weds 6th Nov	Year 12 Parents' Evening
Weds 27th Nov	Year 11 Reports Issued
	Year 7 Meet the Tutors Evening
	December
Weds 4th Dec	Years 7, 8, 9 & 10 Reports Issued
Weds 11th Dec	Years 12 & 13 Reports Issued
	January 2020
Weds January 15th	Year 9 Parents' Evening
	February
Weds 5th Feb	Year 9 Options Evening
Weds 12th Feb	Year 13 Parents' Evening
Weds 26th Feb	Years 10 & 12 Reports Issued
	March
Weds 4th Mar	Year 11 Mock Results
	Year 11 Parents' Evening
Weds 18th Mar	Years 7, 8, 9 & 10 Reports Issued
	Careers Fair
Weds 25th Mar	Year 13 Reports Issued
	Year 10 Parents' Evening
	April
Weds 29th April	Year 12 Reports Issued
	Year 8 Parents' Evening
	June
Weds 3rd June	Year 7 Reports Issued
Weds 10th June	Years 8, 9 & 10 Reports Issued
Weds 17th June	Year 12 L3 Reports Issued
	Year 7 Parents' Evening

[Calendar](#)[Latest News](#)

Parents' Evenings &
Reports

[Term Dates](#)

Schulkantine

Der Ferienkalender von der Homepage vom Exmouth Community College

[HOME](#)[ABOUT US](#) ▾[POST 16](#) ▾[CURRICULUM](#) ▾[PARENTS & STUDENTS](#) ▾[NEWS & EVENTS](#) ▾[CONTACT US](#) ▾

Term Dates

- The dates shown are for students
- Yellow indicates holiday
- Weekends are *not* shown

2019-2020 Calendar: Students

	Sep-2019				Oct-2019				Nov-2019				
Mon	2	9	16	23	30	7	14	21	28	4	11	18	25
Tues	3	10	17	24	1	8	15	22	29	5	12	19	26
Weds	4	11	18	25	2	9	16	23	30	6	13	20	27
Thurs	5	12	19	26	3	10	17	24	31	7	14	21	28
Fri	6	13	20	27	4	11	18	25	1	8	15	22	29

	Dec-2019				Jan-2020				Feb-2020				
Mon	2	9	16	23	30	6	13	20	27	3	10	17	24
Tues	3	10	17	24	31	7	14	21	28	4	11	18	25
Weds	4	11	18	25	1	8	15	22	29	5	12	19	26
Thurs	5	12	19	26	2	9	16	23	30	6	13	20	27
Fri	6	13	20	27	3	10	17	24	31	7	14	21	28

	Mar-2020				Apr-2020				May-2020				
Mon	2	9	16	23	30	6	13	20	27	4	11	18	25
Tues	3	10	17	24	31	7	14	21	28	5	12	19	26
Weds	4	11	18	25	1	8	15	22	29	6	13	20	27
Thurs	5	12	19	26	2	9	16	23	30	7	14	21	28
Fri	6	13	20	27	3	10	17	24	1	8	15	22	29

Jun-2020 Jul-2020 Aug-2020

[Calendar](#)[Latest News](#)[Parents' Evenings & Reports](#)[Term Dates](#)



Werbung

Infopost

Bei einem gewöhnlichen Unternehmen (oder Verein) ist eine monatliche Information (alle 4 Wochen) als Werbung in jedem Fall in Ordnung. Dies sind 12 Briefe im Jahr (am Besten jeweils zum 20. eines Monats zum Verteilen).

Rein rechnerisch sind alle 3 Wochen nicht unangemessen (16 Briefe im Jahr).

Eine Information im Abstand von alle 2 Wochen kann bereits zu viel Werbung sein.

Es empfiehlt sich die Einrichtung einer Kundendatenbank (oder Mitgliederdatenbank) mit einer fortlaufenden Nummer für Serienbriefe. Bis 2000 Kunden (Mitglieder) sollten in jedem Fall kein Problem sein. Hierbei sind auch die anonymisierten Datensätze mitzuzählen. Empfehlenswert sind Fensterumschläge und Anschreiben im Format DIN A 4.



Werbung

Vordruck

Ein Vordruck von 200000 Rechnungen im Jahr sollte kein größeres Problem sein. Dabei kann es sich zum Beispiel um Eintrittskarten für ein kleines Museum handeln. Dies sind umgerechnet 700 Eintrittskarten an einem Tag. Es empfiehlt sich eine Nummerierung (zum Beispiel von 400000 bis 599999). Für die Eintrittskarte wird dann ein gültiger Personalausweis benötigt.

Mehr als 6000 Rechnungen an einem Tag sind mit einer gewöhnlichen Ausstattung nicht möglich (Gebäude und Computertechnik). Dies sind 20 Millionen Seiten Papier in zehn Jahren. Mehr passt in ein normales Haus nicht rein. Ein einfaches Computerprogramm kann nicht mehr als 15 Millionen Einträge haben (ist schon eine gute Programmierung).



Werbung

Kontoauszug

Eine technische oder gesetzliche Regelung zu einem Kontoauszug gibt es nicht. Prinzipiell kann ein Kontoauszug unbegrenzt groß werden.

Wird ein elektronisches Format verwendet, sind mehr als 15 Millionen Einträge (Kontobewegungen) nicht darstellbar. Bei zehn Jahren sind dies 125000 Buchungen im Monat. Für ein Kalenderjahr müssen 15 Millionen Einträge in jedem Fall ausreichend sein. Dies sind 50000 Rechnungen an einem Tag.

Beim standardisierten Datenträgeraustauschformat der Banken hat eine Überweisung eine genormte Größe von 128 Byte. Dies ergibt bei 15 Millionen Überweisungen eine Dateigröße von 2 Gigabyte.



Privatgrundstück

Gebäude

In Deutschland soll ein Privatgrundstück nicht größer als 1500 Quadratmeter sein. Mehr als 3 Gebäude sind nicht geeignet. In Österreich wird in den meisten Bauordnungen eine Größe von 500 Quadratmeter für ein Gebäude verwendet. Von den Gebäuden lassen sich folgende fünf Typen sinnvoll festlegen.

Einfamilienhäuser mit 30/50 Quadratmeter Geschossfläche (150 Quadratmeter insgesamt)

Zweifamilienhäuser mit 120/150 Quadratmeter Geschossfläche (200 Quadratmeter insgesamt)

Einfamilienhäuser mit 150 Quadratmeter Geschossfläche (400/600 Quadratmeter insgesamt)

Einfamilienhäuser mit 150/250 Quadratmeter Geschossfläche (900 Quadratmeter insgesamt)

Mehrfamilienhäuser mit 250/300 Quadratmeter Geschossfläche (900 Quadratmeter insgesamt)



Privatgrundstück

Bauplatz

Die Mindestgröße von einem Bauplatz beträgt 13 Meter mal 13 Meter (170 Quadratmeter). Dies entspricht einer Gebäudelänge von 7 Meter und einer Baubegrenzung von 3 Meter. Die Gebäudehöhe darf entweder 3 Meter betragen oder teilweise auch 7,5 Meter (in Gewerbegebieten 15 Meter).

Ein Bauplatz von einem Reihenhaus in der Mitte hat eine Mindestgröße von 7 Meter mal 13 Meter (91 Quadratmeter) und von einer Doppelhaushälfte 10 Meter mal 13 Meter (130 Quadratmeter). Die Gebäudehöhe darf bei Reihenhäusern immer 7,5 Meter betragen.



Privatgrundstück

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen können bei einem Grundstück mit 18 Wohnungen mit jeweils 150 Quadratmeter berechnet werden (413100 Euro im Jahr). Die tatsächlichen Einnahmen bei gewöhnlichen Größenordnungen von Wohnungen dürften ziemlich genau bei der Hälfte liegen.

Das verfügbare Einkommen für die Finanzierung kann mit 40 Prozent abgeschätzt werden (82620 Euro im Jahr bei 206550 Euro Mieteinnahmen im Jahr). Das Nettoeinkommen für den persönlichen Bedarf sollte 10 Prozent betragen (1700 Euro im Monat Nettoeinkommen entspricht 4250 Euro Bruttoeinkommen im Monat).



Privatgrundstück

Wohnungsgenossenschaft

Einfache Grundstücke mit bis zu 3 Gebäuden mit jeweils 8/10 Wohnungen werden in Deutschland meistens von Wohnungsgenossenschaften bebaut (oder etwas älter von Bauvereinen). Eine Reihenhaussiedlung besteht aus mindestens 4 Gebäuden mit jeweils 8/10 Wohnungen (32 Wohnungen insgesamt).

In Österreich (aber auch in Deutschland mehrheitlich) werden größere Grundstücke mit größeren Gebäuden meistens von einer Eigentümergemeinschaft mit Eigentumswohnungen bebaut.

Bei Einfamilienhäusern findet man im Neubau praktisch ausschließlich kleine Einfamilienhäuser, häufig als Reihenhäuser oder in Doppelhaushälften. Größere Einfamilienhäuser (oder auch Zweifamilienhäuser) werden so gut wie gar nicht neu gebaut.

Ferienwohnung

Übernachtungspreis

In Deutschland ist zu beachten, dass der Anteil an Übernachtungen 20 Prozent von den Mieteinnahmen der Wohnmiete nicht übersteigen darf. Personal muss ebenfalls von diesem Anteil bezahlt werden (mit vollem Kühlschrank). Dies sind bei einem Mehrfamilienhaus 1 Übernachtung am Tag (entspricht 1 Wohnung als Ferienwohnung von insgesamt 6 Wohnungen). Dies sind 30 Arbeitsstunden im Monat. Für den Übernachtungspreis lässt sich folgende Liste für die Kalkulation vom Mindestpreis verwenden. Niedriger dürfen Übernachtungspreise nicht sein, da es sich sonst um Dumping handelt (höhere Preise sind bis 1600 Euro netto für eine Übernachtung prinzipiell erlaubt). Die Kosten entsprechen denen einer Zweitwohnung.

20 Quadratmeter für 30 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

30 Quadratmeter für 38 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

40 Quadratmeter für 45 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

50 Quadratmeter für 53 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

60 Quadratmeter für 60 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

70 Quadratmeter für 68 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

80 Quadratmeter für 75 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

120 Quadratmeter für 105 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)

150 Quadratmeter für 128 Euro pro Übernachtung (bis 6 Personen)



Ferienwohnung

Pornografie

Bei der Verwendung von einfacher Computertechnik sind 8 Kameras/Filme an einem Tag möglich (sind 30000 Filme in 10 Jahren). Die Kosten können mit 15 Euro netto für 128 Gigabyte abgeschätzt werden. Bei 16 Festplattenservern mit zusammen 4000 Terabyte sind dies 492000 Euro netto in 10 Jahren (4100 Euro netto im Monat). Der Stromverbrauch beträgt durchschnittlich 800 Watt (die Anschaffungs- und Herstellungskosten für einen Festplattenserver betragen 17000 Euro brutto).

Bei der Verwendung von einem Übernachtungspreis können zwischen 7 Prozent und 10 Prozent für die Erstellung von Pornografie eingeplant werden. Bei der Verwendung von einfacher Computertechnik sind dafür Übernachtungen im Umfang von 51000 Euro brutto im Monat notwendig (1700 Euro an einem Tag).

In der französischsprachigen Schweiz wird von Hotels Pornografie im größeren Umfang erstellt (oft auch an größeren Seen).



Ferienwohnung

Ordnungswidrigkeit

In Deutschland finden sexuelle Dienstleistungen vor allem im Kleinbetragsbereich statt. Die Geldbeträge liegen zwischen 15 Euro und 35 Euro für einen Besuch (gleichbedeutend mit den Kosten für einen Tag). Durchschnittlich hat eine Prostituierte 2 Kunden bis 4 Kunden am Tag (bei 2 Stunden bis 6 Stunden Anwesenheit für einen Pornofilm). In Deutschland gibt es 400000 Prostituierte mit 1,2 Millionen Kunden am Tag (bei 4 Millionen Kunden insgesamt). Die Zielgruppe sind Arbeitnehmer mit einem Bruttoeinkommen zwischen 2100 Euro im Monat und 5250 Euro im Monat. Der finanzielle Aufwand für sexuelle Dienstleistungen kann mit 20 Prozent vom Bruttoeinkommen abgeschätzt werden (von der Höhe des Geldbetrages entspricht dies einem Ehegattenunterhalt).

Bei Ordnungswidrigkeiten ist vor allem die Einziehung von Gegenständen zu bewerten. Die Kosten dafür betragen bei Kondomen ungefähr 0,30 Euro bis 0,70 Euro. Dies sind bei 100 Euro ungefähr 150 Kondome und bei 250 Euro ungefähr 300 Kondome. Diese Werte sind bei oder Organisation von sexuellen Dienstleistungen im Freien zu beachten (oft auch im Zusammenhang mit Homosexualität).



Ferienwohnung

Schweiz

Die Schweiz hat 8 Millionen Einwohner, 1,2 Millionen Hektar Acker/Wiese und 1,5 Millionen Hektar Wald. Die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche und der Wald befinden sich in der französischsprachigen Schweiz (und italienischsprachigen/rätoromanischsprachigen Schweiz). Zwei Drittel der Einwohner sind deutschsprachige Schweizer. Die Zahlenwerte teilen sich wie folgt auf die Kantone (Bundesländer) auf.

Schweiz (18 deutschsprachige Kantone)

5,2 Mio Einwohner / 0,8 Mio Hektar Acker (plus 0,6 Mio Hektar Wald)

Schweiz (6 französischsprachige Kantone)

2,2 Mio Einwohner / 0,4 Mio Hektar Acker (plus 0,4 Mio Hektar Wald)

Schweiz (1 italienischsprachiges Kanton)

0,4 Mio Einwohner / 0,1 Mio Hektar Acker (plus 0,1 Mio Hektar Wald)

Schweiz (1 rätoromanischsprachiges Kanton)

0,2 Mio Einwohner / 0,2 Mio Hektar Acker (plus 0,2 Mio Hektar Wald)

Stand 30.08.2020



Ferienwohnung

Deutschland

Nachfolgend eine Statistik über Einwohner, Anzahl der Wohnungen und landwirtschaftlich Fläche zu den Bundesländern in Deutschland.

Schleswig-Holstein: 3 Mio Einwohner, 1,5 Mio Wohnungen (0,9 Mio Wohnungen und 1,5 Mio Einfamilienhäuser), 1,0 Mio Hektar Acker (plus 0,2 Mio Hektar Wald)

Hamburg: 2 Mio Einwohner, 0,9 Mio Wohnungen (0,8 Mio Wohnungen und 0,1 Mio Einfamilienhäuser), 15000 Hektar Acker (mit Wald)

Ostdeutschland (ohne Berlin): 13 Mio Einwohner, 6,5 Mio Wohnungen (4,4 Mio Wohnungen und 1,9 Mio Einfamilienhäuser), 5,5 Mio Hektar Acker (plus 3,3 Mio Hektar Wald)

Berlin: 4 Mio Einwohner, 2,0 Mio Wohnungen (1,8 Mio Wohnungen und 0,2 Mio Einfamilienhäuser), 30000 Hektar Acker (mit Wald)

Niedersachsen: 8 Mio Einwohner, 4,0 Mio Wohnungen (2,1 Mio Wohnungen und 1,9 Mio Einfamilienhäuser), 2,6 Mio Hektar Acker (plus 1,2 Mio Hektar Wald)

Bremen: 700000 Einwohner, 0,4 Mio Wohnungen (0,3 Mio Wohnungen und 0,1 Mio Einfamilienhäuser), 1000 Hektar Acker (mit Wald)



Ferienwohnung

Deutschland

Nordrhein-Westfalen: 18 Mio Einwohner, 9,0 Mio Wohnungen (6,5 Mio Wohnungen und 2,5 Mio Einfamilienhäuser, 1,4 Mio Hektar Acker (plus 0,9 Mio Hektar Wald)

Hessen: 6 Mio Einwohner, 3,1 Mio Wohnungen (2,3 Mio Wohnungen und 0,8 Mio Einfamilienhäuser), 0,8 Mio Hektar Acker (plus 0,9 Mio Hektar Wald)

Rheinland-Pfalz: 4 Mio Einwohner, 2,1 Mio Wohnungen (0,3 Mio Wohnungen und 0,2 Mio Einfamilienhäuser), 0,7 Mio Hektar Acker (plus 0,9 Mio Hektar Wald)

Saarland: 1 Mio Einwohner, 0,5 Mio Wohnungen (1,8 Mio Wohnungen und 0,2 Mio Einfamilienhäuser), 0,1 Mio Hektar Acker (plus 0,1 Hektar Wald)

Baden-Württemberg: 10 Mio Einwohner, 5,0 Mio Wohnungen (3,5 Mio Wohnungen und 1,5 Mio Einfamilienhäuser), 1,4 Mio Hektar Acker (plus 1,4 Mio Hektar Wald)

Bayern: 13 Mio Einwohner, 6,5 Mio Wohnungen (4,5 Mio Wohnungen und 2,0 Mio Einfamilienhäuser), 3,1 Mio Hektar Acker (plus 2,6 Mio Hektar Wald)



Ferienwohnung

Nordamerika

Die landwirtschaftliche Fläche in den Vereinigten Staaten von Amerika beträgt ungefähr 400 Millionen Hektar. Die Waldfläche in Kanada ist etwa genauso groß. Die landwirtschaftliche Fläche in Australien beträgt zwischen 200 Millionen Hektar und 300 Millionen Hektar.



Gewerberaum

Größenordnung

Der Preis für die ortsübliche Gewerbemiete ist meistens 25 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies sind aktuell 3,19 Euro für einen Quadratmeter (bis 3,83 Euro). Die Mindestgröße von einem kleinen Gewerberaum beträgt 4 Quadratmeter bis 16 Quadratmeter. Größere Gewerberäume haben eine Größe von 13 Quadratmeter bis 90/140 Quadratmeter. Bei Gewerbemiete ist der Gegenstandswert der Mietpreis für ein Jahr multipliziert mit dem Wert 25 (für 25 Jahre). Der Hintergrund ist, dass Gewerbemiete auch rückwirkend berechnet werden kann.

Eine Größe von 4 Quadratmeter bis 16 Quadratmeter entspricht einem Gegenstandswert von 5000 Euro bis 15000 Euro bei einer Jahresmiete von 200/600 Euro. Bei 90/140 Quadratmeter beträgt der Gegenstandswert 110000 Euro bei einer Jahresmiete von 4400 Euro. Bei 2000 Quadratmeter beträgt der Gegenstandswert 2,3 Millionen Euro bei einer Jahresmiete von 92000 Euro.

Ein Gewerberaum hat eigene Schlüssel und der Mieter hat ein Hausrecht. Im Unterschied dazu sind Gebäude in einer Kleingartenanlage allgemein zugänglich. Es wird dann keine Gewerbemiete sondern eine Pacht bezahlt.



Vermögensschaden

Zwangsvollstreckung

In einigen Rechtsgebieten ist ein größerer Geldbetrag als Vermögensschaden üblich. Dies sind in erster Linie Unterhaltsansprüche gefolgt von arbeitsgerichtlichen Prozessen. Im Mietrecht kann ebenfalls ein Vermögensschaden entstehen. Außerdem kann bei einer Nebenklage in einem Strafverfahren oder in einem Privatklageverfahren eine Verhandlung über einen größeren Schaden erforderlich sein.

Insgesamt lassen sich von den Geldbeträgen vier Stufen von einem Vermögensschaden festlegen. Abhängig sind die Stufen von den Kosten für den Anwalt und den Gerichtsgebühren (sowohl für die Klage als auch für einen einfachen Zahlungsbefehl/Mahnbescheid).

Bei einem Geldbetrag von mehr als 5000 Euro bis 25000 Euro betragen die Kosten für einen einfachen Mahnbescheid weniger als 200 Euro. Bei einem Gegenstandswert von mehr als 25000 Euro bis 110000 Euro betragen die Kosten für den Anwalt weniger als 5000 Euro. Das gleiche gilt für die gewöhnlichen Gerichtsgebühren. Bei einem Gegenstandswert von mehr als 110000 Euro bis unter 2,3 Millionen Euro betragen die Kosten für den Anwalt weniger als 25000 Euro. Das gleiche gilt für die Gerichtskosten (ein Mahnbescheid kostet bei diesem Gegenstandswert weniger als 5000 Euro). Bei einem Gegenstandswert von 2,3 Millionen Euro bis 30 Millionen Euro (oder mehr) sind die Kosten für den Anwalt und das Gericht entsprechend hoch.

Im Mietrecht kann erst ab einem Betrag von mehr als 5000 Euro von einem Vermögensschaden ausgegangen werden. Das gilt sowohl für Mietschulden wie auch für einen Schaden in einem Privatklageverfahren (Sachbeschädigung, Hausfriedensbruch etc.).



Zwangsräumung

Durchführung

Nach einer Räumungsklage wegen einem nicht finanziellen Grund ist keine Zwangsvollstreckung mit einem Gerichtsvollzieher möglich. Der Vermieter hat sich entsprechend selbst um die Durchführung zu kümmern. Die Umsetzung einer Räumungsklage beinhaltet dabei zwei notwendige Maßnahmen. Die erste Maßnahme ist die Aufforderung an den Mieter eine Wohnung zu verlassen. Geschieht dies nicht, dann hat der Vermieter das Recht, den Mieter polizeilich darauf hinweisen zu lassen. Dabei gibt es keine eindeutige Regelung. Je nach Urteil kann es sich um einen einfachen Besuch der Polizei handeln bis hin zur Aufforderung, die Wohnung dauerhaft nicht zu betreten. Ein Schlüssel einbehalten oder das Betreten der Wohnung als solches darf aber nicht verboten werden.

Die zweite Maßnahme stellt die notwendige Räumung der Wohnung dar, also die Entfernung der Gegenstände aus der Wohnung. Auch hier gilt, dass die Zerstörung von Gegenständen nicht erlaubt ist. Der Vermieter ist meistens verpflichtet, die Sachen einzulagern und die Kosten in Rechnung zu stellen. Die Kosten errechnen sich aus dem Wert der Jahresmiete für die Einlagerung multipliziert mit dem Wert 25 (für 25 Jahre). Bei 70 Euro Miete im Monat für die Einlagerung ergibt dies zusammen mit den Kosten für einen Anwalt einen Streitwert von unter 25000 Euro (empfehlenswert damit die Gebühr für den zugehörigen Mahnbescheid unter 200 Euro beträgt).

Bei einer Räumung wegen Zahlungsverzug erfolgt die Zwangsvollstreckung durch einen Gerichtsvollzieher. Da hier durch Zahlung von einem Geldbetrag eine Einigung erzielt werden kann, muss hier nicht unbedingt vollstreckt werden und es können Fristen eingeräumt werden.

Gebühren

Bearbeitungsgebühren, Mahngebühren und sonstige Gebühren

Prinzipiell ist anzumerken, dass die Erhebung von Gebühren im Allgemeinen nicht erlaubt ist (Grenze von zehn Euro für einfache Rechnungen/Kundenveranstaltungen etc.). Es gibt vom Gesetzgeber allerdings einige Ausnahmen. Die einfachste Form von einer Bearbeitungsgebühr im Kleinbetriebsbereich ist die Zahlung von einem geringen Betrag über einen längeren Zeitraum (5000 Euro über 30/31 Jahre sind 13,44 Euro im Monat und kann als pauschaler Versicherungsbeitrag oder Bearbeitungsgebühr/Verwaltungsgebühr bezeichnet werden). Daraus kann bei 280 Zahlungen eine einfache Arbeitsstelle mit einer Arbeitnehmereinheit finanziert werden (bei einer Anstellung von 10 Prozent/16 Stunden im Monat werden 28 Zahlungen benötigt).

Beim Mietrecht (aber auch sonst) sind Mahngebühren nur im Umfang der Grenzen von Kleinbeträgen empfehlenswert (wenn nicht ausdrücklich eine Vertragsstrafe im größeren Umfang festgelegt ist). Dies sind höchstens 14 Euro im Monat an Mahngebühren (bei einer Abmahnung im Abstand von zwei Wochen sind dies dann entsprechend 7 Euro Mahngebühr für eine Rechnung).

Bei Nebenkosten von Wohnungen ist zu beachten, dass sonstige Kosten (zum Beispiel von einer gemeinsamen Waschmaschine) einen Betrag von 200/600 Euro im Jahr nicht übersteigen sollten, da sonst bei einer Nebenkostenklage hohe Kosten entstehen können (rechtlich gehören Gebühren für eine Waschmaschine zu Nebenkosten, welche nicht korrekt abgerechnet werden). Eine übliche Mieterhöhung in Deutschland erfolgt alle drei Jahre (bei einem Betrag von mehr als 50 Euro im Monat). Jährliche Mieterhöhungen von 14/50 Euro im Monat in einer Satzung von einem Verein gehören abweichend zum Kleinbetriebsbereich ohne Möglichkeit einer Berufung bei einer Klage.



Abmahnung

Anwalt

Eine Abmahnung durch einen Anwalt erfolgt mit einem Gebührensatz von 0,3 der entsprechenden Wertgebühr. Dies sind bei Streitwerten bis 500/1000/1500/2000/3000/4000/5000/6000/7000/8000 Euro jeweils Kosten von 21,42/34,27/49,27/64,26/86,11/107,96/129,81/150,18/168,39/186,59 Euro. Bei einem Streitwert von 110000 Euro betragen die Kosten für eine Abmahnung 560,37 Euro.

Beim Mietrecht oder beim Vereinsrecht sind die Kosten für eine Abmahnung prinzipiell zu berücksichtigen. Die Kosten müssen vorgelegt werden und in der Regel dann mit einem einfachen Mahnbescheid eingezogen werden. Im Mietrecht ist die Beauftragung von Anwälten mit einer Abmahnung eher selten. Meistens wird persönlich durch den Vermieter gekündigt.

Ein einfaches Anschreiben von einem Anwalt entspricht den Kosten einer Abmahnung mit dem niedrigsten Streitwert von 500 Euro. Können die Gebühren direkt als Kosten in einem Verfahren geltend gemacht werden sind 13 einfache Anschreiben möglich bei einem Gesamtbetrag von 195 Euro (15 Euro für ein Anschreiben). Ansonsten sind 9/28/233 einfache Schreiben möglich bei Beträgen von 200/600/5000 Euro (21,42 Euro für ein Anschreiben).



Rechtsschutzversicherung

Statistik

Das größte Rechtsgebiet bei Rechtsschutzversicherungen ist das Thema Familie und Erbe mit gut einem Drittel aller Versicherungsfälle. Außer Unterhaltsansprüche sind auch Kosten für ein Testament bei einem Notar gemeint. Das zweitgrößte Rechtsgebiet mit gut einem Sechstel aller Versicherungsfälle ist das Thema Arbeit und Ausbildung, gefolgt von den Rechtsgebieten Verkehrsrecht sowie Wohnen, Immobilien und Eigentum mit jeweils einem Sechstel aller Versicherungsfälle (das Mietrecht spielt allerdings eine untergeordnete Rolle). Diese vier Rechtsgebiete machen über 80 Prozent aller Versicherungsfälle aus. Das restliche Sechstel an Versicherungsfällen teilt sich auf in die Themen Finanzen und Ordnungswidrigkeiten/Straftaten. Das Thema Ordnungswidrigkeiten/Straftaten macht insgesamt 5 Prozent aller Versicherungsfälle aus.

Neben klassischen Rechtsschutzversicherungen gibt es auch einfache Versicherungen für spezielle Aufgaben, zum Beispiel Mietervereine (allerdings ist nicht jeder Mieterverein zugleich auch Rechtsschutzversicherung).

Privatklage

Strafanspruch

In Deutschland werden im Wege der Privatklage gewöhnliche Anzeigen verfolgt. Ergänzt werden kann eine Anzeige mit einer Nebenfolge vermögensrechtlicher Art. Da es sich dabei um einen Zivilprozess handelt, gilt hierbei dann auch für die Privatklage eine Anwaltspflicht. Bis zu einem Gegenstandswert von 125000 Euro ist ein einfacher Zivilprozess in jedem Fall möglich. Mehr als 380000 Euro sind grundsätzlich nicht möglich. In diesem Fall beträgt allein die Kostenrechnung für den Anwalt mehr als 5000 Euro und setzt ein gesondertes Verfahren voraus (als freiwillige Schlichtung ohne Gerichtstermin). Der tatsächliche Betrag liegt meistens unter 200000 Euro. Das Strafmaß beträgt entweder fünf Monate Geldstrafe (mit einem Tagessatz zwischen 201 Euro und 2500 Euro) oder 6 Monate Freiheitsstrafe als Bewährung.

Bei Straftaten mit höheren Geldbeträgen handelt es sich um eine öffentliche Klage. In diesem Fall hängt das Strafmaß vom Aufwand der Anwälte ab, welche die Nebenklage betreiben. Dies sind für einen einfachen Anwalt bis 2 Millionen Euro Schaden und für ein gewöhnliches Anwaltsbüro bis 15 Millionen Euro Schaden. Darüber hinaus wird dann eine Aktiengesellschaft als Anwalt benötigt. In Österreich können Straftaten bei einem Gegenstandswert von mehr als 200 Euro nur als öffentliche Klage verfolgt werden (darunter als Ordnungswidrigkeit).

In Deutschland ist wegen dem Sozialstaatsprinzip zu beachten, dass der Anwalt verpflichtet ist, einen Vorschuss für den Antrag auf Prozesskosten(hilfe) zu verlangen (und begeht damit im Zweifel automatisch den Straftatbestand der Gebührenüberhebung). Mehr als 11666,66 Euro Grundmiete im Monat sind wegen dem Vorschuss für eine Revision beim Bundesgerichtshof in Deutschland (unter Umständen) sittenwidrig.

Zusammenfassung

Struktur von einfachen Firmen, Vereinen und Unternehmen

