

11 / 2018

102. Jahrgang · November 2018



Lange Mietverhältnisse, unterdurchschnittliche Miethöhe,
seltene Mieterhöhungen

Eigentümerverband Haus & Grund hat private Einzelvermieter befragt

Private Vermieter sind zufrieden bis sehr zufrieden mit ihren Mietern und haben den Wunsch, diese langfristig zu binden. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen die privaten Vermieter selten die Miete. Im Schnitt liegt die Miete bei privaten Vermieter deutlich

unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. „Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Miet erhöhungen, Herausmoderationen oder ähnliche Auswüchse geprägt. Im Gegen-

teil: Die privaten Einzelvermieteter, die über 60 Prozent aller Mietwohnungen anbieten, kommen täglich ihrer sozialen Verantwortung nach. Das muss sich in der Wohnungs- und Mietenpolitik deutlicher niederschlagen“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Befragungsergebnisse.

Sonderaktion Mitglieder werben Mitglieder

Wenn Sie in der Zeit vom 01.10.2018 bis 31.12.2018 ein neues Mitglied werben, sichern Sie gleich zwei Vorteile:

Die Aufnahmegebühr von € 25,- entfällt für das Neumitglied und Sie erhalten eine Werbeprämie von € 25,- für jedes geworbene Mitglied.

Nutzen Sie als Haus & Grund Mitglied dieses Angebot. Alles was Sie tun müssen, ist ein Neumitglied zu werben, das noch bis zum 31.12.2018 Mitglied bei Haus & Grund Freiburg wird.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Nettokalrmiete: Diese stieg im Schnitt um rund 0,8 Prozent. Im Einfamilienhaus beläuft sie sich auf 8,01 Euro, im Zweifamilienhaus auf 6,47 Euro, in der Eigentumswohnung auf 10,43 Euro und im Mehrfamilienhaus auf 7,63 Euro pro Quadratmeter.
- Miethöhe pro Quadratmeter: Sie liegt im Durchschnitt 2,76 Prozent unter der ortsüblichen

Aus dem Inhalt

Politik	2
Kommentar:	
Gipfel	
Recht	2
Die Räum- und Streupflicht	
Steuer	10
Haushaltsnahe Handwerkerleistungen	
Wohnungseigentum	13
Die Veräußerungsbeschränkung	
Tipps & Trends	14
Spartipps für die Heizsaison	
Verbandsinfo	18
Betriebskosten sind abzurechnen	

Haus & Grund Freiburg

Telefon 0761 / 380 56 - 0

Telefax 0761 / 380 56 - 60

Haus & Grund Immobilien GmbH

Telefon 0761 / 38 95 60 - 0

Telefax 0761 / 38 95 60 - 55



Politik



Recht



Steuer



Wohnungseigentum



Tipps & Trends



Verbandsinfo



Vergleichsmiete.

- Mietdauer: 55 Prozent aller privaten Mietverhältnisse dauern länger als fünf Jahre, mehr als 40 Prozent sogar länger als zehn Jahre. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt acht Jahre.
- Mietsteigerungen: In zwei von drei der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. 23,9 Prozent der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne eine Mieterhöhung. 22,6 Prozent der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete.
- Investitionsverhalten: Das stärkste Investitionshemmnis für private Vermieter ist die Mietpreisbremse, gefolgt von einer zu hohen Steuerbelastung. Insgesamt 43,6 Prozent aller Modernisierungsmaßnahmen fanden in den letzten 5 Jahren statt. Fenstertausch und Heizungsmodernisierung machen zusammen mehr als

die Hälfte der zuletzt getätigten Modernisierungsmaßnahmen aus.

- Drei Viertel aller privaten Vermieter sind sehr zufrieden mit ihren Mietverhältnissen.

Im Rahmen der jährlichen Untersuchung haben mehr als 2.000 private Einzelvermieter von insgesamt rund 5.800 Wohnungen in Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, München, Osnabrück, Pirmasens und Tübingen Fragen rund um ihr Eigentum und ihre Mietverhältnisse beantwortet. Zusammen bilden diese Regionen den bundesweiten Wohnungsmarkt bezüglich Einwohnerdichte, Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft in angemessener Weise ab.

Die Ergebnisse der Vermieterbefragung Deutschland und Regionen: <https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung-2018.html>

Kommentar **Gipfel**

Die Parteien-Landschaft ist im Umbruch. Die alten Volksparteien, welche die große Koalition bilden, standen in den Umfragen selten so schlecht da wie heute. Und inzwischen zeigen sie alle Nerven. CDU und CSU wählten überraschend einen neuen Fraktionsvorsitzenden und debattieren jetzt die Zukunft ihrer Parteivorsitzenden.

Insoweit ist ihnen die SPD voraus, denn die hat beides im Frühjahr schon hinter sich gebracht. Deren Unruhe wird vor allem durch eine Vielzahl von Gesetzesinitiativen sichtbar, die in der Wohnungspolitik vor allem eines auszeichnet: Populismus.

Nach dem Mieterschutzgesetz mit Verschärfung der Mietpreisbremse forderte die SPD einen Mietenstopp – als wäre dies ein erfolgreiches Modell, das man aus der DDR hätte übernehmen können. Da die Union dem nichts entge-

genzusetzen hatte, erweiterte die SPD umgehend ihre Forderungen. Im Wohngipfel, der im September im Bundeskanzleramt unter Leitung der Bundeskanzlerin stattfand, setzte die SPD die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre durch. Die gewünschte Folge: eine Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Dieser koalitionsinterne Erfolg war für die SPD ein Signal, diesen Weg weiterzugehen. Und so kam nach dem Wohngipfel der politische Gipfel: Erste Bundestagsabgeordnete der SPD forderten, unliebsame Vermieter zu bestrafen – mit Enteignung, als Maßnahme der Wohnungspolitik. Zu hoffen bleibt, dass dies der Gipfel der Orientierungslosigkeit war und wir endlich zur Sachpolitik zurückkehren.

*Dr. Kai H. Warnecke
Präsident*

Pflichten des Vermieters oder Mieters

Alle Jahre wieder: Die Räum- und Streupflicht

Mit der kalten Jahreszeit und den ersten Schneeflocken beginnt der alljährliche Winterdienst. Rutschen Passanten aus, dann haften in vielen Fällen die Straßenanlieger, also die Grundstückseigentümer, für die entstehenden Schäden.

Grundsätzlich obliegt der Kommune die sogenannte Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Gehwegen. Meist

überträgt die kommunale Satzung diese Pflicht auf die Straßenanlieger, also die Haus-eigentümer. Neben dem Entfernen von Laub und Unrat gehört dazu auch die Beseitigung von Eis und Schnee. Regelmäßig sehen die Satzungen vor, dass die Gehwege von 7 bis 20 Uhr (sonn- und feiertags von 9 bis 20 Uhr) freizuhalten sind. Die Räumung muss unverzüglich

nach Beendigung des Schneefalls oder nach Entstehen der Glätte erfolgen. Bei Dauerschneefall sind die Streuarbeiten zu wiederholen.

Übertragung der Räumpflicht auf den Mieter

Darüber hinaus ist ein Vermieter verpflichtet, den ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache sicherzustellen. Dazu gehört auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege – insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum – zu räumen und zu streuen. Allerdings ist eine Übertragung auf den Mieter durch eine klare und eindeutige Vereinbarung möglich. Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen genügt hingegen nicht (OLG Hamm, Urteil vom 21. Dezember 2012, 9 U 38/12). Es existieren zwei Vertragsmodelle: Zum einen kann

der Mietvertrag vorsehen, dass der Winterdienst Teil der vom Mieter zu erbringenden Leistung ist. Dann schuldet der Mieter einen Teil des Mietzinses in Geld und einen anderen Teil als Schneeräumpflicht. Im

Anzeigenverwaltung
der Freiburger
Hausbesitzer-Zeitung:

BENDER 
WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61
Fax: 0761 / 40 42 44
Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

ANZEIGENSCHLUSS
für die Dezember-Ausgabe:
23.11.2018



Ich bin für Ihre Immobilie da.
Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.
0761 - 15 62 99 98

Heiko Hahn – Verkauf · Vermietung · Verwaltung
Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de



Falle der Nicht-, verspäteten oder Schlechtleistung kann der Vermieter auf Kosten des Mieters dann einen Dritten mit dem Winterdienst beauftragen. Die Parteien können den Winterdienst aber auch aufgrund eines gesonderten Vertrags auf den Mieter übertragen. Nimmt dieser seine Räumpflicht nicht ordnungsgemäß wahr, kann der Schneeräumvertrag gekündigt werden.

Der Umfang einer Schneeräumpflicht orientiert sich am Einzelfall, wobei die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts stets schneefrei zu halten sind. Neben dem Bürgersteig und Hauseingang kann dies auch die Zuwege zum Hof und Garten sowie den Zugang zu den Mülltonnen und der Tief-

garage betreffen (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30. Dezember 2008, 14 U 107/07). Die zur Erfüllung der Schneeräumpflicht erforderlichen Geräte sind vom Vermieter zu stellen. Die Kosten des Streuguts sind Teil der Betriebskosten und können auf den Mieter umgelegt werden.

Ist der Mieter vorübergehend verhindert, seiner Schneeräumpflicht nachzukommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Ist ihm der Winterdienst infolge von Krankheit, hohem Alter oder aus persönlichen Gründen hingegen dauerhaft unmöglich, so hat er dies dem Vermieter anzuzeigen, um von der Schneeräumpflicht entbunden zu werden.

Wer haftet?

Bei wirksamer Übertragung des Winterdienstes auf den Mieter obliegt dem Eigentümer lediglich eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Erleidet ein Passant einen Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn er diese Kontroll- und Überwachungspflicht verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil vom 28. Februar 2012, 11 U 137/11). Darüber hinaus hat der BGH zur Haftung des Vermieters und Grundstückseigentümers entschieden: Dieser ist – soweit kommunale Satzungen keine entgegenstehenden Regeln enthalten – nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen

Gehwegs zu räumen und zu streuen (BGH, Urteil vom 21. Februar 2018, VIII ZR 255/16). Vielmehr beschränkt sich dann die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende mietvertragliche Verkehrssicherungspflicht auf den Bereich des Grundstücks.

Bei Eigentumsgemeinschaften oder in Mehrfamilienhäusern gibt es meist einen Verwalter, der auch für den Winterdienst zuständig ist und einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen kann. Mit ihm müssen die Räumpflichten vertraglich exakt geregelt werden, um spätere Haftungsrisiken zu minimieren.

Dr. Helena Klinger

Mieter können Zustimmung zur Mieterhöhung nicht widerrufen

Haus & Grund begrüßt BGH-Urteil

In seiner heutigen Entscheidung hat der BGH (VIII ZR 94/17) klargestellt, dass Mieter ihre einmal erteilte Zustimmung zu einer schriftlich verlangten Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht widerrufen können. Die Richter begründeten dies damit, dass

nach den mietrechtlichen Vorschriften den Mietherrn ohnehin eine Bedenkzeit von mindestens zwei Monaten nach Erhalt der Mieterhöhung zustehe. Daher sei eine Überrumpelungssituation nicht gegeben, so dass kein zusätzliches Widerrufsrecht benötigt werde.

Haus & Grund hält die Entscheidung für absolut nachvollziehbar. „Erschütternd ist eigentlich nur, dass es einer Entscheidung des BGH bedurfte, um diese durch die Verbraucherrechtsrichtlinie entstandene Unsicherheit zu beseitigen.“ kommentierte

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Entscheidung. „Die privaten Vermieter haben mit Recht die Erwartung, dass solche Fragen bereits beim Gesetzgebungsverfahren eindeutig geklärt werden.“

Defekte Warmwasserversorgung

Mieter kann auch im Sommer Eilantrag auf Wiederherstellung stellen

Vermieter müssen ihre Mieter vor Heizungsausfällen bewahren und im Falle eines Defekts die Funktionsfähigkeit der Heizung und der Warmwasserversorgung wiederherstellen. Das ergibt sich aus ihrer Verpflichtung, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Das Landgericht Fulda hat nun klargestellt, dass Mieter auch bei sommerlichen Außentemperaturen einen Anspruch auf die Versorgung mit Warmwasser haben (Beschluss vom 5. Januar 2018, 5 T 200/17). Notfalls kann der Mieter eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter erwirken.

Dem zu verhandelnden Fall lag folgende Situation zugrunde: In der Wohnung der Mieterin waren Ende Juni 2017 die Heizung und die Warmwasserversorgung ausgefallen. Später stellte sich heraus, dass die Vermieterin versäumt hatte, rechtzeitig Heizöl nachschub zu ordern, und der Tank dadurch leer war. Die Mieterin, die mit zwei kleinen Kindern in der Wohnung lebt, versuchte noch am selben Tag, die Vermieterin telefonisch zu erreichen und informierte sie per SMS über den Ausfall. Vier Tage später forderte sie die Vermieterin per Anwaltsschreiben auf, die Heizungs- und Warmwasserversorgung wiederherzustellen.

Als die Vermieterin der Aufforderung nicht nachkam, beantragte die Mieterin den Erlass einer

einstweiligen Verfügung. Daraufhin ließ die Vermieterin Heizöl liefern, so dass die Warmwas-

Trinkwasseranalyse Gefährdungsanalyse nach VDI 6023

Fa. Herzwasser Meisterfachbetrieb

Legionellenbefund positiv ??

Gefährdungsanalysen nach VDI 6023

Kategorie A + B

**Thomas Glunk - Hygienefachbereich
Gas- und Wasserinstallateurmeister**

**79110 Freiburg
0761 - 59 24 702 herzwasser.tg@web.de
0174 - 38 48 969 www.herzwasser.info**





serversorgung wieder funktionierte. Die Mieterin erklärte ihren Antrag für erledigt.

Das Gericht musste damit nur noch über die Kosten des Verfügungsverfahrens entscheiden. Das Amtsgericht sah zunächst keine Eilbedürftigkeit und damit keinen Anordnungs-

grund. Anders das Landgericht. Dies entschied, die Vermieterin müsse die Verfahrenskosten tragen, da der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung Erfolg gehabt hätte. Das Gericht wies darauf hin, dass beim alleinigen Ausfall der Heizung bei hohen Außentemperaturen

eine Eilbedürftigkeit zu bezweifeln wäre. Beim Ausfall des Warmwassers hingegen sei der Anordnungsgrund gegeben. Die Versorgung mit Warmwasser habe für die Körperhygiene auch und gerade im Sommer erhebliche Bedeutung. Dem Mieter sei es nicht zuzumuten, aufgrund

der Nachlässigkeit des Vermieters auf Warmwasser verzichten zu müssen. Er könne auch nicht verpflichtet werden, alternative Möglichkeiten zur Wassererwärmung, etwa mit einem Wasserkocher, zu nutzen.

Eva Neumann

Defekte Warmwasserversorgung

Mieter kann auch im Sommer Eilantrag auf Wiederherstellung stellen

Vermieter müssen ihre Mieter vor Heizungsausfällen bewahren und im Falle eines Defekts die Funktionsfähigkeit der Heizung und der Warmwasserversorgung wiederherstellen. Das ergibt sich aus ihrer Verpflichtung, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Das Landgericht Fulda hat nun klargestellt, dass Mieter auch bei sommerlichen Außentemperaturen einen Anspruch auf die Versorgung mit Warmwasser haben (Beschluss vom 5. Januar 2018, 5 T 200/17). Notfalls kann der Mieter eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter erwirken.

Dem zu verhandelnden Fall lag folgende Situation zugrunde: In der Wohnung der Mieterin waren Ende Juni 2017 die Heizung und die Warmwasserversorgung ausgefallen. Später stellte sich heraus, dass die Vermieterin versäumt hatte,

rechtzeitig Heizölnachschub zu ordern, und der Tank dadurch leer war. Die Mieterin, die mit zwei kleinen Kindern in der Wohnung lebt, versuchte noch am selben Tag, die Vermieterin telefonisch zu erreichen und informierte sie per SMS über den Ausfall. Vier Tage später forderte sie die Vermieterin per Anwaltsschreiben auf, die Heizungs- und Warmwasserversorgung wiederherzustellen. Als die Vermieterin der Aufforderung nicht nachkam, beantragte die Mieterin den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Daraufhin ließ die Vermieterin Heizöl liefern, so dass die Warmwasserversorgung wieder funktionierte. Die Mieterin erklärte ihren Antrag für erledigt.

Das Gericht musste damit nur noch über die Kosten des Verfügungsverfahrens entscheiden. Das Amtsgericht sah zunächst keine Eilbedürftigkeit und damit keinen Anordnungs-

grund. Anders das Landgericht. Dies entschied, die Vermieterin müsse die Verfahrenskosten tragen, da der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung Erfolg gehabt hätte. Das Gericht wies darauf hin, dass beim alleinigen Ausfall der Heizung bei hohen Außentemperaturen eine Eilbedürftigkeit zu bezweifeln wäre. Beim Ausfall des Warmwassers hingegen sei der Anordnungsgrund gegeben. Die Versorgung mit Warmwas-

ser habe für die Körperhygiene auch und gerade im Sommer erhebliche Bedeutung. Dem Mieter sei es nicht zuzumuten, aufgrund der Nachlässigkeit des Vermieters auf Warmwasser verzichten zu müssen. Er könne auch nicht verpflichtet werden, alternative Möglichkeiten zur Wassererwärmung, etwa mit einem Wasserkocher, zu nutzen.

Eva Neumann

Untervermietung

Kündigung nach Scheinanmietung ist unwirksam

Streitigkeiten rund um Untervermietung und unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache nehmen manchmal seltsame Formen an. Über einen ungewöhnlichen Fall hatte das Landgericht Berlin zu befinden (Urteil vom 3. Juli 2018, 67 S 20/18).

Eine Mieterin überlässt die Wohnung mit Erlaubnis der Vermieter einem Untermieter. Dieser bietet die Räume ohne Zustimmung der Vermieter und des Mieters über Airbnb zur Vermietung an Touristen an.

Die Vermieter erfahren davon. Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung mietet die Wohnung zum Schein für eine Nacht an. Die Vermieter mahnen die Mieterin wegen der unberechtigten Gebrauchsüberlassung ab. Die Mieterin wendet sich zwar an den Untermieter, der bietet die Wohnung jedoch weiter über Airbnb an. In der Folge mietet nochmals ein Mitarbeiter der

Hausverwaltung die Wohnung an. Zu Beweiszwecken fertigt er Fotos an. Kurz darauf kündigt die Mieterin dem Untermieter. Einen Tag später erklärten die Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen fortgesetzter unbefugter Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung.

Die Mieterin hält die Kündigung für unwirksam und weigert sich auszuziehen. Daher erheben die Vermieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das zuständige Amtsgericht gab dieser Klage zunächst statt. Nicht so das Landgericht. Es entschied im Berufungsverfahren zu Gunsten der Mieterin und hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf. Zur Begründung führten die Richter aus, es bestehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, da die Kündigung weder als fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2

Gipser / Stukkateur

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeser

Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 868 34

veeser.putz@t-online.de





Impressum

Herausgeber

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg i. Br. und Umgebung e.V., Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg i. Br.
Tel: 0761 / 380 56 - 0
Fax: 0761 / 380 56 - 60
e-mail: verband@haus-grund-freiburg.de

Redaktion

Manfred J. Harner (verantwortlich)

Anzeigenverwaltung

Bender Werbe-GmbH
Oltmannsstraße 11, 79100 Freiburg
Postfach 248, 79002 Freiburg
Tel: 0761 / 40 99 61
Fax: 0761 / 40 42 44
e-mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com
Anzeigenbestellungen sind nur über die Firma Bender Werbe-GmbH möglich.

Satz und Layout

Jutta Rueß - www.perfectlayout.de

Designgrundlage und Konzept

Andreas Schaps - www.schaps.de

Titelfoto

Daniel Schönen / Baschi Bender

Herstellung

Gutenbergdruckerei
Benedikt Oberkirch,
Ensisheimer Straße 10, 79110 Freiburg
Tel: 0761 / 822 02
Fax 0761 / 875 74
e-mail: info@gutenbergdruckerei.de

Erscheinungsweise

Monatlich. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers und Quellenangabe. Beiträge, die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnet sind, geben nicht unbedingt die Meinung der Schriftleitung wieder. Artikel, in denen Erzeugnisse von Firmen angesprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist damit nicht verbunden.

Satz 1 Nr. 2 BGB noch als fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam sei. Für die Kündigungstatbestände ist entweder eine Verletzung der Rechte des Vermieters "in erheblichem Maße" oder eine schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters, die "nicht unerheblich" ist, erforderlich. An diesen Voraussetzungen fehlte es im Rahmen einer umfassenden Gesamtabwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls.

Zwar sei das Verhalten des Untermieters der Mieterin zuzurechnen. Doch sei in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis über mehrere Jahre beanstandungsfrei verlief. Ferner sei die Mietsache nur zum Schein über Airbnb angemietet worden, so dass es sich nur um eine versuchte unberechtigte Gebrauchsüberlassung handelte. Zum anderen habe sich die Mieterin nur eines fahrlässigen

eigenen Überwachungs- und eines zugerechneten vorsätzlichen Fremdverschuldens des Untermieters schuldig gemacht, indem sie die Weitervermietung durch ihn nicht unverzüglich nach der Abmahnung zuverlässig unterbunden hat. In der Abwägung wiegt Vorsatz schwerer als Fahrlässigkeit und eigenes Verschulden schwerer als zugerechnetes, wodurch nach Ansicht der Richter die Pflichtverletzungen der Vermieter deutlich gewichtiger sind. Denn diesen sei eine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts der Mieterin anzulasten. Die Mitarbeiter ihrer Hausverwaltung seien mit ihrem über die Scheinanmietung hinausgehenden Handeln und dem Ausspähen der Wohnung unverhältnismäßig und rechtswidrig über das mietvertraglich Erlaubte hinausgegangen.

Eva Neumann

Rauchwarnmelder

Wer trägt die Kosten bei Fehlalarm?

Als Florian B. seine Mietwohnung verließ, war er sich sicher, alles nur Mögliche für die Sicherheit dieser getan zu haben. Er hatte die Haustür verriegelt, der Herd war ausgestellt und an den Decken hingen – wie mittlerweile in fast allen Bundesländern Pflicht – durch den Vermieter installierte, funktionstüchtige Rauchwarnmelder.

Als Florian B. am Abend nach Hause kam, staunte er nicht schlecht. Vor seinem Haus stand die Feuerwehr. Sein Rauchwarnmelder hatte einen Fehlalarm ausgelöst. Nachbarn hatten die Feuerwehr alarmiert, und diese war mit mehreren Löschfahrzeugen angerückt, um den angeblichen Brand zu löschen. Dieser Aufwand wird Florian B. in Rechnung gestellt:

Vermietung durch den Fachmann

Die Neuvermietung Ihrer Immobilie ist der einzige Zeitpunkt, zu dem Sie einen entscheidenden Einfluss darauf haben, wie harmonisch oder wie nervenaufreibend Ihr zukünftiges Mietverhältnis wird.

Überlassen Sie deshalb das Vermieten von Wohnraum unseren Spezialisten!

- Kalkulation der zulässigen Höchstmiete gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Mietspiegel
- Prüfung der vorgeschriebenen Unterlagen für eine rechts-sichere Vermietung
- Professionelle Präsentation in Anzeigen und Internet
- Durchführung von Besichtigungen in Einzelterminen zur Gewinnung eines persönlichen Eindrucks von Interessenten und Abstimmung mit Ihren Vorgaben
- Bonitätsprüfung der Gehaltsabrechnung, Ausweis, Wirtschaftsauskunft
- geprüfter Mietvertrag

Eine sorgfältige Vermietung ist ihren Preis wert.

Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen



Rufen Sie uns an:
0761 / 38 95 60 - 17

Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

SCHERER
SÜDBADEN

Wenn's drauf ankommt.
Sanierung. Renovierung. Reinigung.

Wasserschadensanierung

Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung

Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung



Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 | www.scherer-suedbaden.de



Kostenpunkt rund 800 Euro.

Grundsätzlich müssen die Kosten eines Feuerwehreinsatzes eigentlich nicht durch Privatpersonen übernommen werden. Denn diese werden beim Vorliegen einer tatsächlichen Gefahr von der Allgemeinheit getragen. Im Falle eines Fehlalarms liegt eine solche Gefahr jedoch gerade nicht vor. Die Kostenlast wird dann anders verteilt. Die Brandschutzvorschriften der Länder geben Aufschluss darüber, ob von der Gemeinde Ersatz für die Kosten eines durch Fehlalarm ausgelösten Feuerwehreinsatzes verlangt werden kann. Bevor er zahlt, sollte Florian B. also zunächst einmal nachprüfen, ob die Landesgesetze eine Kostenerstattung überhaupt vorsehen.

Vorsatz, Fahrlässigkeit oder technisches Versagen?

Die Kosten für vorsätzlich ausgelöste Fehlalarme müssen in der Regel durch den Auslöser übernommen werden. Neben der Kosteneratzpflicht kann sogar ein Strafverfahren eingeleitet werden wegen Missbrauch von Notrufen und Beeinträchtigung von Unfallverhütungs- und Nothilfemitteln nach § 145 StGB. Danach kann

mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren bestraft werden, wer absichtlich oder wissentlich Notrufe oder Notzeichen missbraucht oder vortäuscht, dass wegen eines Unglücksfalles oder wegen gemeiner Gefahr oder Not die Hilfe anderer erforderlich sei. Auch bei „grob fahrlässig“ ausgelöstem Fehlalarm, zum Beispiel durch Rauchen unter einem Rauchmelder, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Kosten eines Einsatzes vom Verursacher zu tragen sind.

Nicht zahlen muss der den Alarm meldende Nachbar. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass er auch bei einem weiteren Brandalarm, der dann vielleicht echt ist, erneut die Feuerwehr alarmiert. Eine Kostentragung bei Fehlalarm würde hier ein falsches Signal setzen.

Handelt es sich um eine private Brandmeldeanlage, die den Alarm direkt an die Feuerwehr durchleitet und wird die Kostentragung bei Fehlalarm per Landesgesetz übertragen, so muss zumeist der Betreiber des Rauchmelders für die Kosten aufkommen. Dies ist in der Regel der Eigentümer. Bei vermieteten Wohnungen kann es aber sowohl der Vermieter

als auch der Mieter sein. Dies richtet sich danach, wer zur Wartung der Rauchwarnmelder verpflichtet ist. Sollte dies der Vermieter sein, kann dieser wiederum nur unter besonderen Umständen Schadensersatz vom Mieter – in diesem Fall von Florian B. – verlangen. Nämlich dann, wenn eine Pflichtverletzung seinerseits vorliegt. Das

ist etwa dann der Fall, wenn ein Kuchen zu lange im Ofen bleibt und es dadurch zu starker Rauchbildung kommt. Im Falle normaler Rauchwarnmelder ist die Rechtsprechung bislang uneinheitlich und es bedarf einer Einzelfallbetrachtung, ob hier ein Verschulden festzustellen ist.

Julia Wagner

Fristlose Kündigung gerechtfertigt

... wenn der Mieter statt des Bio-Teichs ein Schwimmbecken baut

Ein Eigentümer darf einem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser ohne sein Einverständnis ein betoniertes Schwimmbecken errichtet. Außerdem ist der Mieter zum Rückbau verpflichtet. Das hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main entschieden (Urteil vom 09.08.2018, 2 U 9/18).

Im zugrundeliegenden Streitfall hatte das Land Hessen einem Mieter im Jahr 2002 unentgeltlich zwei Grundstücke im Komponistenviertel Wiesbaden übertragen. Diese gehören inzwischen der Stadt Wiesbaden. Der Mieter durfte die Grundstücke als Gartengelände nutzen und verpflichtete sich zur Pflege. Laut Bebauungsplan sind die Flächen als Parkanlagen anzulegen. Darauf dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Jahr 2013 informierte der Mieter die Stadt, dass er die Anlage eines „Biotops mit kleiner Teichanlage“ beabsichtige. Er legte Planungsunterlagen für einen „Teich“ bei. Ob diese Umgestaltungsmaßnahme seitens der Stadt damals genehmigt wurde, ist zwischen den Parteien strittig.

Im weiteren Verlauf ließ der Mieter nach einem entsprechenden Erdaushub ein betoniertes Becken erstellen, massive Betonstützwände errichten und Versorgungsleitungen verlegen. Da keine Erlaubnis erteilt worden sei, forderte die Stadt den Mieter zum Rückbau dieser Maßnahmen auf – erfolglos. Schließlich kündigte die Stadt

Wiesbaden den Nutzungsvertrag fristlos. Das Bauaufsichtsamt erließ eine baupolizeiliche Verfügung und untersagte dem Mieter den Bau des Schwimmbeckens. Die Stadt Wiesbaden verlangt nun vom Beklagten die Räumung der Grundstücke und den vollständigen Rückbau. Angrenzende Nachbarn kündigten Schadensersatzansprüche an.

Das Landgericht Wiesbaden gab der Klage statt. Dem folgte nun auch das Oberlandesgericht im Berufungsverfahren. Nach Auffassung des Gerichts haben die massiven Betonarbeiten und die Umdisponierung des Biotops mit Teich zu einem Schwimmbecken das Grundstück erheblich verändert. Diese Umgestaltung greife in die Substanz der Mietsache ein und sei nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst. Daher habe die Stadt das Mietverhältnis fristlos kündigen dürfen. Selbst wenn nicht klar sei, ob einst die Zustimmung für den Gartenteich erteilt wurde, sei doch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme anzunehmen, dass sich das Einverständnis nicht auf ein Schwimmbecken durch Betonierung der Teichsohle und Ver schlalung bezogen habe.

Durch die Umsetzung seiner Pläne hat der Mieter Abstands normen ignoriert, die Rechte Dritter verletzt und baurechtswidrig gehandelt, so das OLG. Deshalb dürfe die Stadt den Rückbau verlangen.

Eva Neumann

FENSTERABDICHTUNG

- Energiesparend (ca. 25 %)
- Lärmdämmend (ca. 50 %)
- Umweltschonend
- Kostenbewusst

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnenanger 6 79592 Fischingen / Lö

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de



wir sind spezialisiert...

IHRE Baumodernisierer in Freiburg

Frischer Wind für Ihre Immobilie:

- Raffinierte Planung mit Raumaufteilung nach Ihren Wünschen
- Wertsteigerung durch energetische Optimierung
- Nachweislich beste Ausführung aller Bauleistungen mit nur einem Ansprechpartner
- Zögern Sie nicht, rufen Sie uns an und Ihre Träume sind bald Wirklichkeit

Erleben Sie Handwerk von seiner besten Seite!



Hopp+Hofmann

Tel. 0761/45997-0 · www.hopp-hofmann.de



BGH-Urteil

Wann sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 277/16) erneut zum Thema Schönheitsreparaturen entschieden – zulasten der Vermieter, aber auch der Mieter.

Einem Mieter wurde seine Wohnung in einem unrenovierten Zustand durch die Vermieterin übergeben. Vor seinem Einzug traf der neue Mieter mit dem Vormieter eine Vereinbarung darüber, dass dessen Möbel in der Wohnung verbleiben. Dafür zahlte der Mieter eine Abschlagszahlung und erklärte sich bereit, die angefallenen Schönheitsreparaturen des Vormieters zu übernehmen. Der durch die Vermieterin genutzte Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen durch den Mieter übernommen werden.

Bei Auszug führte der Mieter die notwendigen Schönheitsreparaturen aus, welche die Vermieterin jedoch beanstandete und von einem Fachbetrieb nacharbeiten ließ. In der Folge forderte sie Schadensersatz vom Mieter. Er berief sich auf die

aktuelle BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14), nach welcher bei Übernahme einer unrenovierten Wohnung die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich nicht möglich ist und er die Wohnung gar nicht hätte renovieren müssen.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof nun entschieden hat. Trotz der sogenannten „Renovierungsvereinbarung“ zwischen Mieter und Vermieter, in welcher sich der Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen des Vormieters bereit erklärt hatte, müsse der Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung keine Schönheitsreparaturen ausführen. Es handele sich lediglich um eine zweiseitige Absprache zwischen Mieter und Vormieter, welche keine Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter habe. Sie sei von vornherein auf die sie treffenden Parteien beschränkt gewesen. Insbesondere werde der Vermieter nicht so gestellt, als habe er dem

Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Eine andere Bewertung könne sich – so die Vorsitzende des Senats – eventuell dann ergeben, wenn es sich anstelle einer zweiseitigen Vereinbarung zwischen Mieter und Vormieter um eine dreiseitige Vereinbarung handele, in welche auch der Vermieter einbezogen werde.

**So bewertet Julia Wagner,
Referentin Recht
bei Haus & Grund
Deutschland, das Urteil:**

Diese Entscheidung reiht sich ein in eine Kette von Entscheidungen, welche die nach dem Gesetz mögliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mehr und mehr unmöglich machen. Einmal mehr wird der Vermieter in eine Situation gebracht, die ihn dazu zwingt, die Schönheitsreparaturen selbst zu übernehmen. Das ist nicht nur zum Vorteil des

Mieters. Er muss nun im Rahmen der Miete die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen und ist zudem in seiner eigenen Entscheidungsfreiheit bezüglich Art und Häufigkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen eingeschränkt.

Mit der aktuellen Entscheidung läutet der BGH nun auch das Ende der in der Praxis häufig vorkommenden Absprachen zwischen Mieter und Vormieter ein. Er hat damit eine praxisferne Entscheidung getroffen, die das Wohnen erneut verteuert. Obwohl Renovierungsvereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter bisher eigentlich allen Parteien zugute kamen, kann jedem Vermieter nun nur geraten werden, solche Absprachen nicht zu akzeptieren. Vielmehr sollte er vom Vormieter verlangen, dass er die Schönheitsreparaturen vor Übergabe der Wohnung durchführt.

Haftung des Vermieters

Mangel der Mietsache und Verletzung des Mieters müssen ursäch- lich zusammenhängen

Ein Vermieter haftet nur dann für eine Verletzung, welche ein Mieter erleidet, wenn zwischen einem Mangel der Mietsache und der konkreten Verletzung ein Kausalzusammenhang besteht, so ein Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 18. Juni 2018 (7 S 5872/17). Ein solch ursächlicher Zusammenhang sei nicht gegeben, wenn der Schadenseintritt fern jeglicher Lebenserfahrung liegt oder nicht vom Schutzzweck der verletzten Norm umfasst ist. Das Gericht musste über den Fall einer Mieterin entscheiden, die ihren Vermieter nach einem Sturz auf Schmerzensgeld und Schadensersatz verklagte, die verklagte hatte.

Die Klägerin ist Mieterin einer Doppelhaushälfte. Kurz nach ihrem Einzug im August 2013 hatte sie den Vermieter informiert, dass ein Rollo im Wohnzimmer „schwergängig“ sei. Etwa zwei Wochen später stürzte sie auf der Treppe, die von der Terrasse in den Garten führt. Sie trug vor, dass das von ihr montierte Rollo plötzlich heruntergekracht sei und sie sich durch den Lärm so erschreckt habe, dass sie das Gleichgewicht verlor. Sie habe sich in letzter Minute abstützen können, dabei jedoch am Handgelenk schwer verletzt und unter anderem einen Knorpelschaden sowie einen Teilländeriss erlitten. Die Mieterin



LBS

Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Armin Schneider
Tel. 0761 - 36887-78
Armin.Schneider@LBS-SW.de



Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH

Daniel Birkenmeier

HR. MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR:
BAUEN UND SANIEREN

Scherlenzendobel 1a
79252 Stegen-Eschbach

Telefon: 0 76 61 / 67 38
Telefax: 0 76 61 / 75 93

info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

Hausverwaltung



O.W. Pink Immobilien e.K.

Hausverwaltung

für Freiburg und Südbaden
Ossi W. Pink • Staatl. gepr. Betriebswirt

Engesserstr. 3, 79108 Freiburg, Tel. 0761.34171
Fax 35028, E-Mail: pinkow@versanet.de, www.pink-ow.de

**Zuverlässig & fachkundig für
Mietverwaltung & Wohnungseigentum
Rufen Sie uns unverbindlich an.**





erhob Klage vor dem Amtsgericht Schwabach und verlangte von dem beklagten Vermieter Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro. Darüber hinaus machte sie einen Haushaltsschaden in Höhe von rund 52.000 Euro geltend.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Richter stellten infrage, ob der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht bereits dadurch verletzt hat, dass er das Rollo nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt reparieren ließ. Die Verletzung der Beklagten sei jedenfalls nicht auf eine Pflichtverletzung des Beklagten zurückzuführen. Hier habe sich das allgemeine Lebensrisiko verwirklicht. Laute Geräusche gehörten zur Alltagswirklichkeit

und das Erschrecken der Mieterin sei damit ihrem eigenen Risikobereich zuzurechnen.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth bestätigte diese Auffassung im Berufungsverfahren: Die Verletzung sei nicht unmittelbar durch das herabfallende Rollo verursacht worden, sondern vielmehr erst durch die Reaktion der Klägerin auf das Geräusch, welches das Rollo beim Aufprall auf den Boden hervorrief. Anders wäre der Fall dann zu beurteilen gewesen, wenn die Klägerin unmittelbar unter dem Rollo gestanden hätte und sie durch eine Berührung mit diesem direkt oder durch einen hierdurch ausgelösten Sturz verletzt worden wäre.

Eva Neumann

Praxistipp

Darauf sollten Sie achten, wenn Sie einen Winterdienst beauftragen

Sowohl Hauseigentümer als auch Mieter können einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen. Mit ihm müssen die Räumpflichten vertraglich exakt geregelt werden. Dabei ist die Räumung des Gehwegs von Grenzstein zu Grenzstein das Kernelement, die Räumung des Zuwegs zum Haus auf dem Grundstück eine mögliche Ergänzung. Schließlich können auch diese Meter für Bewohner, Gäste, Postboten oder Handwerker zur rutschigen Falle werden. Darüber hinaus kann eine Endreinigung und Entsorgung des Streugutes vereinbart werden.

Ganz wichtig ist, dass der Dienstleister die Haftung übernimmt, falls jemand auf dem von ihm verantworteten Bereich ausrutscht und sich verletzt. Wer einen Winterdienst beauftragt, sollte bei Vertragsabschluss unbedingt darauf achten, dass der Dienstleister eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat. Vieleorts muss die Übertragung des Winterdienstes an eine

Firma dem Ordnungsamt der Gemeinde formlos mitgeteilt werden, samt dem Nachweis der Haftpflichtversicherung.

Die Kosten für einen gewerblichen Winterdienst kann der Eigentümer in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen. Er erhält dafür einen Steuerbonus in Höhe von zwanzig Prozent der Kosten, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang des Grundstücks verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil vom 20. März 2014, VI R 55/1). Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

Eva Neumann

WIR BEKEHREN SIE!
TEL: 77123

**Der nächste Winter kommt bestimmt:
Wir auch!**
Dreisamtäler Service-Dienst
www.dsdfreiburg.de

Glaserei / Fensterbau / Wintergärten

Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Teil 6 – Beispiele

Räum- und Streupflicht / Winterdienst

Regelmäßig obliegt dem Vermieter die Räum- und Streupflicht im Winter. Für die öffentlichen Fußwege entlang des Grundstücks gilt dies meist nach Maßgabe der jeweiligen Satzung der Stadt oder

Gemeinde über die Räum- und Streupflicht der Anwohner. Innerhalb des Grundstücks (Zuwege) ergibt sich die Räum- und Streupflicht aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters.

Im Regelfall wird der Grundstückseigentümer die ihn betreffende Räum- und Streupflicht (wirksam) auf einen Dritten übertragen. So z.B. auf einen Mieter oder einen Hausmeisterdienst. Dies setzt jedoch eine klare und eindeutige Vereinbarung voraus, die die Ausschaltung von Gefahren zuverlässig sicherstellt (OLG Celle, NdsRpfl 2009, 424). Bei



STEINHART
FENSTERBAU

Freiburg
Ihringen

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren – Fenster, Türen,
Rollläden, Insektenbeschutz, Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

www.steinhardt-fensterbau.de

FR-Herdern: 0761. 33 8 32 und Ihringen: 07668. 952 98 47



einer Übertragung des Winterdienstes auf den Mieter muss daher im Mietvertrag klar geregelt sein, ob und in welchem Umfang der Mieter für den Winterdienst zuständig ist. Im Zweifel muss dem Mietvertrag als Anlage ein Lageplan beigelegt werden, aus dem ersichtlich ist, welche Grundstücksbereiche oder öffentlichen Fußwege bei Glätte oder Schneefall zu räumen sind.

Leben in einer Wohnanlage zahlreiche ältere Mieter, begründet dies keine verstärkte Verkehrssicherungspflicht, im Winter die Räum- und Streuarbeiten (zeitlich) auszudehnen (hier an Sonntagen um 7.00 Uhr). So das LG Berlin (Grundeigentum 2010, 272).

Steht den Mietern ein Parkplatz zur Verfügung, muss ihnen die Nutzung ohne Gefahr möglich sein. D.h., sie müssen ihre Autos parken und ohne Gefahr von über den Parkplatz zum Hauseingang gelangen können. Lediglich die Freiräumung eines kleinen Fußpfades ist nicht ausreichend (AG Wedding, Urteil vom 03.12.2002, Az. 15C208/02). Anders jedoch das OLG Düsseldorf (NZM 2008, 928), das den Mietern

eines Pkw-Stellplatzes grundsätzlich keinen Anspruch auf Winterdienst des Vermieters zubilligte. Wie das Gericht ausführte, kann etwas anderes nur gelten, wenn die Wagenbenutzer die von den Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen auf eine nicht nur unerhebliche Entfernung betreten müssen, um die Wagen zu verlassen oder zu erreichen. Ist dagegen die öffentliche Straße mit Gehweg in wenigen Schritten zu erreichen, kann der Verkehrsteilnehmer zugemutet werden, auf winterliche Glätte zu achten und etwaige Gefahren auf einer kurzen Strecke selbst zu meistern.

Kommt es nach Schneefall zu anhaltendem, die Glätte gefahr erhöhenden Regen, muss ein Streupflichtiger nicht unentwegt die in seinen Verantwortungsbereich fallenden Wege reinigen und Glättestellen beseitigen. Vielmehr genügt die Wiederholung der Reinigungs- und Streumaßnahmen in Intervallen. Gleches gilt bei anhaltendem Schneefall. Wie das LG Bochum mit Urteil vom 15.06.2004 (NZM 2005, 280) entschied, kann bei tagsüber andauerndem Schneefall

– nach intensiver Räumung und Streuung durch den Verkehrssicherungspflichtigen nach nächtlichem Schneefall – tagsüber keine kontinuierliche Fortsetzung des Räumens und Streuens verlangt werden. Vielmehr reicht es in solchen Fällen grundsätzlich aus, wenn in der Mittagszeit erneut nachgeräumt und gestreut wird.

Der zeitliche Beginn der Streu- und Räumpflicht hängt grundsätzlich davon ab, ob es sich um öffentliche Fußwege entlang des Grundstücks oder um Zuwege auf dem Grundstück selbst handelt. Im ersten Fall sind die Zeiten der jeweiligen Satzung der Gemeinde oder Stadt maßgeblich. Bei den Wegen auf dem Grundstück selbst gilt, dass die winterliche Streu- und Räumpflicht des Vermieters regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden beschränkt ist. Wer sich außerhalb dieser Zeit bewegt, darf

eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten. Eine Ausnahme gilt nur, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass auf dem Gelände auch zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. In diesem Fall muss er auch für dessen Sicherheit sorgen (OLG Koblenz VRR 208, 186).

Hat der Vermieter den Winterdienst auf Dritte (z.B. den Mieter oder einen Hausmeisterdienst) übertragen, verengt sich seine Verkehrssicherungspflicht auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Er muss danach (zumindest stichprobenartig) prüfen, ob der Mieter / Hausmeisterdienst die vertraglich übernommenen Sicherungsmaßnahmen tatsächlich durchführt (BGH NJW 1985, 270). Diese Überprüfungen sollten auch dokumentiert werden. Denn im Streitfall muss ein entsprechender Nachweis geführt werden können.

RA Stephan Konrad

MOSER
beraten · planen · bauen



Alles aus einer Hand.

RENOVIERUNG · MODERNISIERUNG · ANBAU · UMBAU
DÄMMUNG · INNENAUSBAU · DACHAUSBAU · DENKMALSCHUTZ · WERTERHALTUNG · ENERGETISCHE SANIERUNG

MOSER GmbH & Co. KG Bauservice – Bauen im Bestand
In den Sauermatten 9, 79249 Merzhausen, Tel: 07 61/45 80-103
www.moser-bau.de

Wegerecht

Über Nachbars Grundstück nach Hause

Wenn ein Grundstücksbesitzer keinen öffentlichen Zugang zu seinem Grundstück hat benötigt er ein Wegerecht über ein fremdes Grundstück. Das führt oft zu Streitigkeiten zwischen den Nachbarn und hat auch Auswirkungen, wenn eines der betroffenen Grundstücke veräußert werden soll. ARAG Experten sagen, was es zu beachten gilt.

Wegerecht: Geh- und Fahrrecht

Ein Wegerecht kommt üblicherweise auf Grundstücken zum Tragen, die in zwei kleinere aufgeteilt wurden und von denen das hintere ausschließlich über das an der Straße gelegene zu erreichen ist. Es wird unterschieden zwischen

herrschendem und dienendem Grundstück. Das dienende Grundstück ist dabei dasjenige, das überquert wird. Das herrschende hingegen profitiert vom Wegerecht und wird auch als Hinterliegergrundstück bezeichnet. Dabei wird außerdem zwischen Geh- und Fahrrrecht unterschieden: So sieht ein Gehrecht nicht vor, dass das Wegerecht auch mit einem Auto (Fahrrrecht) ausgeübt werden darf.

Das Wegerecht bei Verkauf des Grundstücks

Ein Grundstück mit einem dinglichen Wegerecht ist im Wert geringer als ein unbelastetes Grundstück, denn in der Regel wollen Kaufinteressenten ein Grundstück zur freien Verfü-



Steuer

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

gung erwerben. Entsprechend kann der Verkaufspreis beim Grundstücksverkauf mit Wege recht geringer ausfallen als beim Verkauf eines unbelasteten Grundstückes, so ARAG Experten.

Gewohnheitsrecht

Angenommen, ein Grundstückseigentümer überquert aus Gewohnheit stets ein anderes Grundstück, um zu seinem Haus zu gelangen. Dann leitet sich daraus kein Rechtsanspruch ab – auch

wenn der Eigentümer des betreffenden Grundstücks dies bislang geduldet hat. Rechtssicherheit bietet ausschließlich eine Grunddienstbarkeit, sofern ein Grundstück verkauft wird. Alternativ müsste mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks eine neue schuldrechtliche Vereinbarung getroffen werden. Diese könnte sich allerdings bei einem späteren Grundstücksverkauf wieder als nachteilig erweisen, da dann das Wegerecht erneut vereinbart werden muss.

Geldrente oder Notwegrente als Nutzungsentgelt für das Wegerecht festgelegt, ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet, diese Zahlung entsprechend der Vereinbarung zu leisten.

Elektrobetriebe

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

- Elektroinstallationen
- Sprech- und Rufanlagen
- Antennenanlagen
- Alarmanlagen
- Telefonanlagen
- Wartung und Service



Ein starkes Team!
www.elektro-ehret.de
Telefon 0761/4 37 08



DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBAUDE-
SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Elektro Schillinger GmbH
Wiesentalstraße 46
79115 Freiburg
Tel. 0761 / 4 01 09 - 0
info@elektro-schillinger.de
www.elektro-schillinger.de

Wer trägt die Kosten?

Mit dem Wegerecht sind auch Kosten verbunden, die durch die laufende Instandhaltung der Zuwegung anfallen. Auch muss geklärt werden, wer beispielsweise im Winter bei Schnee und Eis für die Verkehrssicherheit sorgt und die damit verbundenen Arbeiten übernimmt. Dies kann und sollte individuell festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten über die Kosten und Zuständigkeiten zu vermeiden. Wurde eine

Weitere Pflichten beim Wegerecht

Der Rechteinhaber darf das Wegerecht nicht in beliebiger Weise ausüben, sondern ist angehalten, den Zugang zu seinem Grundstück möglichst schonend zu nutzen. Dies bedeutet, dass er die Auflagen einhalten muss, die an das Wegerecht geknüpft sind. Zudem muss er dafür sorgen, dass das Eigentum auf dem dienenden Grundstück weder beschädigt noch beeinträchtigt wird. So ist beispielsweise bei einem Fahrrecht nicht vorgesehen, dass das Auto des Wege rechtsinhabers auf dem Zuweg geparkt werden darf. Umgekehrt darf der Eigentümer des dienenden Grundstücks diesen nicht versperren.

Haushaltsnahe Handwerkerleistungen

Sind auch Werkstattleistungen steuerlich begünstigt?

Autwendungen für Handwerker, die im Haushalt bzw. im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallen, können bis zu 5.000 Euro (nur Arbeitskosten) im Jahr als haushaltsnahe Handwerkerleistungen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Um 20 Prozent der geltend gemachten Aufwendungen, maximal 1.200 Euro, reduziert sich die Einkommensteuerschuld. Wie sieht es aber aus, wenn nur ein Teil

der Leistung im Haushalt und ein anderer Teil in der Werkstatt des Handwerkers erbracht wird? Diesen Sachverhalt hat jetzt der Bundesfinanzhof zu entscheiden, nachdem mehrere Finanzgerichte die Auffassung vertreten, dass es für die steuerliche Begünstigung der Leistung ausreicht, wenn der Leistungserfolg im Haushalt (Wohnung oder Grundstück) des Steuerzahlers eintritt.

"Im Haushalt"

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung von haushaltsnahen Handwerkerleistungen ist, dass diese Leistungen "in" einem inländischen Haushalt des Steuerzahlers erbracht werden. Dabei ist der Begriff "im Haushalt" räumlich-funktional auszulegen. Deshalb werden die Grenzen des Haushalts im

Wir installieren Ihre E-Tankstelle für Ihre Elektromobilität.

Mein Herz schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere

Regio

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann
0761 / 414 79
✉️ ☎️ ☎️ ☎️ ☎️ ☎️



Sinne der maßgebenden Einkommensteuervorschrift nicht ausnahmslos - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt. Vielmehr kann auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze, auf fremden, beispielsweise öffentlichem Grund erbracht werden, begünstigt sein. Es muss sich dabei allerdings um Leistungen handeln, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Die entsprechenden Handwerkerleistungen sind folglich nicht nur anteilig; sondern in vollem Umfang begünstigt.

Reparatur eines Hoftores

Dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg lag zur Entscheidung folgender Sachverhalt vor: Steuerzahler ließen ein Hoftor reparieren. Es wurde ausgebaut, in der Werkstatt eines Tischlers repariert und sodann wieder eingebaut. Nach Ansicht des Finanzgerichts (Urteil vom 27. Juli 2017) handelt es sich hierbei um steuerlich begünstigte Handwerkerleistungen "im Haushalt" der Steuerzahler.

Es wurde zwar ein Teil der Leistung nicht auf dem Grundstück erbracht, denn das Hoftor wurde ausgebaut, in der Werkstatt des Tischlers repariert und sodann dann wieder eingebaut. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist es allerdings ausreichend, wenn der Leistungserfolg in der Wohnung des Steuerzahlers eintritt. Die Leistung wird dann im räumlichen Bereich des Haushalts erbracht. Folglich, so dass Finanzgericht, ist es unschädlich, wenn es sich um einen mit dem Haushalt verbundenen Gegenstand handelt, der lediglich für Zwecke der Reparatur aus dem Haushalt entfernt und nach Abschluss der Arbeiten wieder in den Haushalt gebracht wird.

Schreinerarbeiten an Türen

Zu einer ähnlichen Auffassung gelangte das Finanzgericht Sachsen-Anhalt in einem Urteil vom 26. Februar 2018.

Steuerzahler ließen bei einem Schreinerei eine Tür anfertigen, verzinken, liefern und im Haus montieren. Das Finanzamt berücksichtigte lediglich die Aufwendungen für die Montage und lehnte die Berücksichtigung der übrigen Aufwendungen ab. Die Klage der Steuerzahler hiergegen hatte Erfolg. Nach Ansicht des Finanzgerichts waren die gesamten Handwerkerleistungen berücksichtigungsfähig, da der Begriff des Haushalts räumlich-funktional auszulegen ist, so dass die Grenze des Haushalts nicht ausnahmslos durch die Grundstücksgrenze abgesteckt sei.

Die Überarbeitung einer Tür (Haus- und Zimmertür) dient dem Haushalt (funktional). Im Bezug auf den räumlichen Zusammenhang sei nach Auffassung des Gerichts anzunehmen, dass auf Grund des räumlich-funktionalen Verständnisses des Bundesfinanzhofs es - zumindest bei einheitlichen Handwerkerleistungen - unverständlich wäre, wenn der Teil der Leistung, der außer Haus erbracht wird, nicht begünstigt wird. Der räumliche Zusammenhang für die gesamte Leistung sei dadurch gegeben, dass die handwerklich bearbeitete Tür vom gleichen Handwerker im Haushalt montiert wurde.

In diesem Sinne hat auch das Finanzgericht München in einem Urteil vom 23. Februar 2015 entschieden. Nach Ansicht der Münchner Richter stelle der Austausch einer renovierungsbedürftigen Haustür, die in der Schreinerwerkstatt hergestellt, zum Haushalt geliefert und dort montiert wird, eine insgesamt begünstigte Renovierungsmaßnahme dar, weil es sich um eine Leistung handelt, die in unmittelbaren Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werde und der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung diene.

Absicht des Gesetzgebers

Das Finanzgericht Sachsen-Anhalt hat noch einen anderen Grund genannt, warum es sich für die komplette Abzugsfähigkeit der Aufwendungen entschieden hat. Der Gesetzesbegründung anlässlich der



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

Mit Holz und mit uns, dem Meisterbetrieb ganz in Ihrer Nähe.

Holzbau

Neue Dachstühle
Dachsanierungen
Altbauanierungen
Aufstockungen
Balkansanierung
Balkone
Flachdächer

Dachdeckerei

Holzhäuser
Holzfassaden
Wärmedämmung
Dachfenster
Vordächer
Carports
Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10
79211 Denzlingen
Telefon (0 76 66) 56 38
Telefax (0 76 66) 84 28
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de

**ZIMMEREI • HOLZTREPPIEN
SOLARFACHBETRIEB**

**ARMIN & JOSEF
HASLER**
seit 1912

Türheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400
Fax: 0761 / 89 69 419

www.hasler-holztreppen.de
info@hasler-holztreppen.de

Baudler
Dach
..wir steigen Ihnen aufs



- Dachdeckungen aller Art
- Flachdachbau
- Solardächer
- Wärmedämmarbeiten
- Terrassen
- Dachflächenfenster
- Fassadenbekleidungen
- Baublechnerei
- Sanierung + Reparaturen
- Dachbegrünungen

Oltmannsstraße 26 • 79100 Freiburg
Fon 0761-4 56 86 30 • post@baudler.de
www.baudler.de





Einführung zur steuerlichen Berücksichtigung von haushaltshnahmen Handwerkerleistungen sei zu entnehmen, dass Ziel der Regelung ist, Wachstum und Beschäftigung zu fördern. Es sollen die privaten Haushalte als Feld für neue Beschäftigungsmöglichkeiten gefördert werden, in dem Handwerkerleistungen für die eigenen Wohnung steuerlich begünstigt werden. Dabei wird die Begünstigung auf die Arbeitskosten beschränkt, so dass geliefertes Material und Waren nicht erfasst werden. Weiterer Hintergrund dieser

Maßnahmen ist daneben auch die Bekämpfung der Schwarzarbeit.

Von diesen vorstehenden Grundsätzen ausgehend ist das Finanzgericht zur Auffassung gelangt, dass aus der Absicht des Gesetzgebers, entsprechende Handwerkerleistungen steuerlich zu begünstigen, sich eine räumliche Begrenzung nicht herleiten lässt. Das In der Gesetzesbegründung zum Ausdruck gebrachte gesetzgeberische Ziel der Förderung der privaten Haushalte als Beschäftigungsfeld durch Begünstigung der Handwer-

kerarbeitsleistungen sowie die damit einhergehende Bekämpfung zur Schwarzarbeit wird konterkariert, wenn man eine Handwerkerleistung danach aufspaltet, wo die Teile der Arbeitsleistung erbracht wurden. Entscheidend ist lediglich dass die Leistung letztlich der Wohnung des Steuerzahlers zugute kommt.

Bundesfinanzhof entscheidet

Unter den Finanzgerichten gibt es aber auch Gerichte, die eine andere Rechtsauffassung vertreten und eine Berücksichtigung von Arbeitskosten die

in der Werkstatt anfallen, für nicht zulässig halten. Man darf gespannt sein, auf welche Seite sich der Bundesfinanzhof schlagen wird. Steuerzahler, bei denen ähnliche Sachverhalte vorliegen sollen bei Ablehnung entsprechender Aufwendungen durch das Finanzamt ihren Fall offen halten und hierfür auf die beim Bundesfinanzhof anhängigen Revisionsverfahren unter dem Aktenzeichen VI R 7/18 und VI R 4/18 hinweisen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Grunderwerbssteuer beim Hauskauf

Muss das Finanzamt bei der Steuerermittlung vom Hauspreis den Betrag für Einbauküche und Markisen abziehen?

Ein Ehepaar hatte für 392.500 Euro ein Einfamilienhaus erworben, inklusive der gebrauchten Einbauküche und Markisen. Im notariellen Kaufvertrag war vereinbart, dass vom Kaufpreis des Hauses 7.500 Euro auf die Einbau-

küche entfallen sollten und 2.000 Euro auf zwei Markisen. Was die Sachen ursprünglich gekostet hatten, stand nicht fest: Die Hausverkäufer hatten keine Rechnungen mehr.

Bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer zog

das Finanzamt den Betrag von 9.500 Euro nicht vom Kaufpreis für das Haus ab, sondern erhob auch auf diesen Teilbetrag Steuer. Dieser Betrag sei überhöht, erklärte die Behörde. Schon ein kurzer Blick auf die Kleinanzeigen einschlägiger Internetanbieter zeige, dass auf dem Markt für gebrauchte Gegenstände kein solcher Preis zu erzielen wäre. Den Käufern sei es bei dieser Vereinbarung nur darum gegangen, weniger Grunderwerbssteuer zu zahlen.

Das bestritten die Käufer: Sie hätten die Küche übernommen, weil es sich um eine hochwertige Einrichtung mit Markenelektrogeräten handle. So eine Küche koste neu sicherlich das Doppelte. Davon könne sich das Finanzamt anhand von Fotos oder vor Ort überzeugen. Da aber das Finanzamt dieses freundliche Angebot nicht annahm, landete der Streit vor Gericht.

Das Finanzgericht Köln fand keine Anhaltspunkte dafür, dass der Kaufpreis für Küche und Markisen nur zum Schein und viel zu hoch festgesetzt worden war (5 K 2938/16). Nach den Fotos zu urteilen, handle es sich um gut erhaltene, gepflegte Sachen, die uneingeschränkt funktionstüch-

tig seien. Demnach erscheine der vereinbarte Preis nicht unangemessen.

Der Verweis des Finanzamts auf Verkaufsplattformen für Gebrauchtes überzeuge nicht. Hier seien die Preise generell sehr niedrig, das sei kein passender Vergleichsmaßstab. Denn für Hauskäufer stelle eine mit-erworbene Einbauküche schon deshalb einen großen Wert dar, weil sie es sich dadurch ersparten, selbst eine Küche zu kaufen und einzubauen.

Da es sich um "erkennbar werthaltige Gegenstände" handle, hätte die Behörde bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer nicht den Gesamtbetrag von 392.500 Euro zugrunde legen dürfen. Sie hätte vielmehr den Kaufpreis für die mit-erworbenen Gegenstände prüfen müssen. Festzustellen, ob der vereinbarte Preis angemessen sei, wäre auch ohne Kaufbelege möglich gewesen. Die Beamten hätten Küche und Markisen besichtigen oder Fotos heranziehen können.

Urteil des Finanzgerichts Köln vom 08.11.2017 - 5 K 2938/16

onlineurteile.de

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Ob Handwerker oder Heimwerker – bei uns findet jeder die richtigen Werkzeuge und Maschinen – in Fachhandelsqualität.

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG
79110 Freiburg · Straßburgstr. 8
Telefon 0761 88332-0
www.bauzentrum-freiburg.de

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



WEG-Recht

Die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG

Grundsätzlich steht es Wohnungseigentümern frei, ihre Eigentumswohnungen oder Teileigentumseinheiten jederzeit an beliebige Dritte zu verkaufen. Diese Befugnis ergibt sich bereit aus allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften. Von dieser Verfügungsfreiheit der Eigentümer macht § 12 Wohnungseigentumsgesetz eine Ausnahme: Wohnungseigentümer können nämlich vereinbaren, dass eine Veräußerung nur unter Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erfolgen darf. Dann liegt eine sogenannte Veräußerungsbeschränkung vor. Zweck dieser ist der Schutz der Gemeinschaft vor unerwünschten oder persönlich oder finanziell unzuverlässigen Personen.

Zustimmungserfordernisse werden oft bereits in der Teilungserklärung festgehalten. Aber auch nachträglich kann eine solche Beschränkung unter Einbeziehung aller Eigentümer vereinbart werden. Ein generelles Veräußerungsverbot ist zwar nicht zulässig, es kann aber auf bestimmte Arten der Veräußerung beschränkt werden. Veräußerungen an Verwandte ersten Grades können also zum Beispiel von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen werden. Auf der anderen Seite darf allerdings nicht vereinbart werden, dass

ein Verkauf nur an bestimmte Personen erfolgen darf. Insbesondere ist die Vereinbarung diskriminierender Kriterien – wie zum Beispiel das Verbot der Veräußerung an Ausländer oder kinderreiche Familien – nicht erlaubt.

Soll in einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit Veräußerungsbeschränkung eine Einheit verkauft werden, müssen die Wohnungseigentümer selbst oder bevollmächtigte Dritte zustimmen. Als bevollmächtigter Dritter kommt beispielsweise der Verwalter in Betracht. Mit welcher Mehrheit die Zustimmung im Einzelfall erfolgen muss, hängt von der jeweiligen Vereinbarung ab. Häufig bedarf es der „Zustimmung der (anderen) Wohnungseigentümer“. Dann muss im Zweifel jeder Wohnungseigentümer zustimmen. Soll eine Zustimmung per Mehrheitsbeschluss ausreichen, muss dies in der Vereinbarung eindeutig vorgesehen sein. Auch der Verwalter kann ermächtigt werden, die Stimmen für einzelne Wohnungseigentümer auszuüben. Dafür benötigt er jedoch eine entsprechende Vollmacht. Es kann auch von vornherein vorgesehen oder nachträglich beschlossen werden, dass der Verwalter als Vertreter der WEG über die Zustimmung entscheidet.

Um eine Zustimmung zur Veräußerung zu erteilen oder auch zu versagen, müssen die Wohnungseigentümer alle für die Entscheidung relevanten Umstände über den potenziellen Käufer kennen. Dafür muss der Verkäufer eine Selbstauskunft des Erwerbers veranlassen.

Die Zustimmung kann dann vor oder nach Abschluss des Kaufvertrages erteilt werden. Sie muss jedoch bis zur Eintragung im Grundbuch vorliegen, für die sie auch zwingend notwendig ist. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Zustimmung nach Auffassung der Rechtsprechung auch widerrufen werden (BGH, Urteil vom 27. September 1962, III ZR 83/61).

Wird die Zustimmung verweigert, darf dies nur aus „wichtigem Grund“ geschehen. Die Zustimmung kann insbesondere nicht von bestimmten Handlungen oder Erklärungen abhängig gemacht werden. Eine anderslautende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist nicht wirksam. Ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung soll immer dann

gegeben sein, wenn objektiv begründete Zweifel an der Person des Erwerbers bestehen, die erwarten lassen, dass der Eintritt des Erwerbers in die Gemeinschaft zu einer gemeinschaftswidrigen Gefährdung für die übrigen Wohnungseigentümer führen wird (Bayerisches Oberlandesgericht vom 4. Januar 1995, 2Z BR 114/94). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Erwerber einer verbotenen Organisation angehört oder er wirtschaftlich nicht leistungsfähig ist. Diskriminierende Gründe wie Rasse, ethnische Herkunft oder Kinderreichtum, reine Antipathie oder die Fortsetzung einer bisher geduldeten zweckwidrigen Nutzung sollen hingegen keinen wichtigen Grund darstellen.

Wird die Zustimmung zur Veräußerung versagt, ohne dass ein wichtiger Versagungsgrund vorliegt, besteht ein einklagbarer Anspruch. Eine ungerechtfertigte Verweigerung kann sogar Schadensersatzansprüche auslösen.

Julia Wagner

Fliesenbau

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: [Das barrierefreie Seniorenbad](#)

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Sonderumlage und Wohnungsverkauf

Kurzartikel

Beschließt die Eigentümersammlung eine Sonderumlage und kommt es danach bei einer Wohnung zum Eigentümerwechsel, kann der neue Eigentümer die Zahlung seines Anteils nicht mit dem Argument verweigern, er habe die Wohnung erst nach dem Beschluss zur Sonderumlage gekauft. Maßgeblich für die Zahlungspflicht ist nämlich nicht das Datum des Beschlusses, son-

dern die Fälligkeit der Sonderumlage, d.h. der Zeitpunkt, zu dem der Verwalter den Betrag abruft.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.12.2017 - V ZR 257/16

[onlineurteile.de](#)



Alles aus unserer Meisterhand

Natursteinverlegung

Fliesenarbeiten

Gartenterrassen

Fugensanierungen

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

Franz Band · Fliesenbau GmbH & Co. KG
Kunzenweg 18 a · 79117 Freiburg
Tel. 07 61/6 30 56 · Fax 6 09 47
[www.franz-band.de](#)



Spartipps für die Heizsaison

Wärme+ erklärt, wie sich der Energieverbrauch ohne Komfortverlust senken lässt

Knapp ein Drittel der Deutschen heizt bewusst weniger, um Energie zu sparen, so das Ergebnis einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov. Doch laut Michael Muerkoster von der Initiative Wärme+ ist das Abdrehen der Heizung alleine keine gute Idee. Zum Start der Heizsaison gibt der Experte Michael Muerkoster von der Initiative Wärme+ Verbrauchertipps zum effizienten Heizen ohne Komfortverlust und Schimmelgefahr.

1. Ein Grad spart sechs Prozent

Die Temperaturabsenkung um

ein Grad spart rund sechs Prozent Heizkosten. Das lohnt sich, doch sollte man die Temperaturen nicht zu weit nach unten fahren, sondern an den jeweiligen Raum anpassen.

2. Temperatur anpassen

Im Wohn- und Kinderzimmer liegt die optimale Wohlfühltemperatur bei 20 bis 22 Grad, im Bad bei 23 Grad. In der Küche werden 18 bis 20 Grad empfohlen, für Flure und Schlafzimmer sind 15 bis 18 Grad ausreichend.

3. Thermostat nicht voll aufdrehen

Wer das Thermostat am Heiz-

körper voll aufdreht, um den Raum schneller zu erwärmen, vergeudet Energie. Denn die Einheiten auf dem Thermostat stehen nicht für die Geschwindigkeit sondern für die Raumtemperatur. Wer den Regler also voll aufdreht, heizt über das Ziel hinaus. Daher lieber sofort die am Ende gewünschte Temperatur einstellen.

4. Heizkörper entlüften

Wenn der Heizkörper hörbar gluckert, ist es höchste Zeit, ihn zu entlüften. Das kann man unkompliziert mit einem Schlüssel erledigen, den es in jedem Baumarkt gibt. Außerdem sollten Heizkörper regelmäßig abgestaubt werden.

5. Nachtabsenkung nutzen

Wer einmal die Nachtabsenkung einstellt oder bei der jährlichen Wartung vom Heizungsfachmann einstellen lässt, spart dauerhaft, da die Heizung nachts automatisch im Sparmodus läuft.

8. Rollläden runter

Rollläden und Vorhänge bilden eine zusätzliche Dämmlung an den Fenstern und sollten daher mit Einbruch der Dämmerung geschlossen werden. Umgekehrt kann Sonneninstrahlung tagsüber die Wohnräume aufheizen. Eine automatische Rollladensteuerung bringt Effizienz und mehr Komfort.

9. Teppiche richtig einsetzen

Mit Teppichen auf dem Boden wird die Raumtemperatur von den Bewohnern wärmer empfunden. Doch Vorsicht: Über Fußbodenheizungen können sehr dicke Teppiche den Wärmetransport verschlechtern.

Pulli statt Heizung: Keine echte Alternative

Einfach mal einen dicken Pulli überziehen oder sich in die Lieblingsdecke einkuscheln statt die Heizung höher zu schalten?

Installation / Heizung / Sanitär

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR



...die richtige Wahl

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

E.Stather GmbH
Günterstalstr. 24
79100 Freiburg
Tel. (0761) 79 09 29 - 0
www.e-stather.de

100 Jahre 1911-2011



6. Heizkörper frei lassen

Vorhänge oder Möbel vor den Heizkörpern behindern die Wärmeabgabe und treiben den Energieverbrauch hoch. Daher gilt: Heizung möglichst freihalten!

7. Tür zu

Türen zu unbeheizten Zimmern sollten stets geschlossen werden, nicht nur zur Verhinderung von Wärmeverlusten. Gelangt warme Luft in kalte Räume, kann es zu Kondenswasser und Schimmelbildung kommen.

Was erstmal sinnvoll klingt, birgt laut Michael Muerkoster von der Initiative Wärme+ auch Gefahren. Denn zu stark abgekühlte Räume ziehen Schimmel an. Der Grund: An kalten Wänden kondensiert Luftfeuchtigkeit und bildet so die Grundlage für Schimmelwachstum. Zudem benötigen ausgekühlte Räume sehr viel Energie, um wieder auf angenehme Temperaturen zu kommen. Als Faustregel gilt: Raumtemperatur nicht unter 16 Grad fallen lassen.



Der Garten im Herbst: Pflanzenpflege hat Hochsaison

Der Herbst ist da. Und damit die Zeit, um alles dafür zu tun, damit die Pflanzen gut durch den Winter kommen. Nur dann können sie im Frühling wieder mit voller Kraft durchstarten. bauemotion.de verrät, welche Arbeiten jetzt im Garten genau anstehen.

Oft versinkt der Garten im Herbst regelrecht im Laub. Bei den Pflanzflächen kommt es darauf an, wie viel Laub dort liegt. Pflanzen erstickten unter einer zu dicken Schicht, während bei Gehölzen über den Winter Fäulnisstellen entstehen. Ein bisschen Laub ist aber kein Problem, es bildet zugleich eine gute Mulchschicht für den Winter. Vom Rasen muss das Laub allerdings entfernt werden, da es nun auch Zeit für die Herstdüngung ist. Hierfür wird ein kalibetonter Dünger verwendet, der das Gras frostbeständiger macht.

Im Herbst steht der Gehölzschnitt an

Das Trockenholz wird jetzt herausgeschnitten und der Heckenschnitt muss erfolgen. Auch die weniger empfindlichen Formgehölze können spätestens Anfang Oktober



zurückgeschnitten werden. Nadelgehölze und Buchenhecken vertragen je nach Witterung sogar noch bis Mitte November einen Schnitt. Wenn starker Frost einsetzt, ist von einem Heckenschnitt jedoch abzuraten. Der Frost dringt sonst in die Schnittstellen ein,

was sehr unansehnlich ist. Außerdem tut sich die Pflanze dann schwer, im Frühjahr durchzutreiben. Bei Stauden empfiehlt sich ein Frühjahrschnitt, es sei denn, sie sind nicht richtig stabil und drohen umzukippen. Ansonsten lieber alles stehen lassen. Verblühte

Stauden sehen im Winter je nach Standort auch durchaus dekorativ aus.

Herbstzeit ist auch Pflanzzeit

Ab Mitte Oktober kann im Prinzip fast alles gepflanzt werden. Bei wurzelhackten Pflanzen, wie etwa Obstbäumen und Rosen, sollte auf den Laubfall gewartet werden.

zurückschneiden und das Wasser mit einem Teichnetz abdecken, bevor der Laubfall so richtig einsetzt. Das ist besonders wichtig bei Schwimmteichen. Hohe Pflanzen sollten so weit zurückgeschnitten werden, dass das Netz direkt über das Wasser gespannt werden kann, um es nach dem Laubfall samt Laub wieder herauszuholen. Geschieht dies nicht, wird der Teich durch die Blätter überdüngt. Es bildet sich viel stickstoffreicher Schlamm, was im darauffolgenden Jahr zu einem erhöhten Algenwachstum führt. Wer kein Netz hat, sollte das Herbstlaub mit einem Kescher herausholen. Wer all diese Tipps beherzigt, wird im kommenden Frühjahr wieder viel Freude an seinem Garten haben.

Bild: © CandyBox Images/stock.adobe.com/bauemotion.de

Tanksanierung / Tankreinigung

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann www.tankschutz-seemann.de

Tankschutz

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung

email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157

Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151

TÜV-Mängelbeseitigung

Installation / Heizung / Sanitär

WALTER VÖGELE 

Blechnerei • Sanitär • Heizung • Solar

• Komplettbäder • Heizkessel • Solaranlagen

Walter Vögele GmbH
Bötzinger Straße 74 • 79111 Freiburg-St.Georgen
Gewerbegebiet Haid-West
Tel. 0761/41074 • Fax 0761/41079
www.walter-voegele.de

Rufen Sie uns an: Wir beraten Sie gerne!

 Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6
79114 Freiburg
Tel.: 0761 / 12 04 50
Fax: 0761 / 12 045 35
info@kleinalbers.de



kalten Jahreszeit Regen oder Schnee in diese Risse ein und dehnt sich die Flüssigkeit bei Minusgraden aus, können die Fliesen leicht zerbersten. Auch in Betonplatten, die häufig als Material für Terrassenböden Verwendung finden, kann durch undichte Fugen Flüssigkeit in Hohlräume eindringen, die beim Gefrieren zu Rissen führen. Bei Estrich besteht diese Gefahr ebenso, vor allem wenn das Material nicht richtig und lange genug abbinden kann und deshalb weniger widerstandsfähig ist. „Bodenbeschichtungen wie Bring it on bieten als witterungsbeständige Untergründe auch gegen Frost einen Schutz für Außenflächen. Die flüssige Farbe versiegelt kleinere Risse und weist nach dem Auftragen eine Beständigkeit gegen mechanische Belastungen und chemische Einflüsse auf“, erklärt Freddy Ahlers.

Vor dem ersten Frost aufbringen

Aufwendige Sanierungsarbeiten des Balkons oder der Terrasse nach einem kalten und langen Winter lassen sich mit hochwertigen Bodenbeschichtungen vermeiden. Mit diesen Flüssigkunststoffen sparen sich Eigenheimbesitzer Kosten und Mühe, denn das Aufbringen dauert nur wenige Stunden und der neue Boden ist pflegeleicht – Flecken zwischen Mieter oder Eigentümer einfach mit einem feuchten Lappen weg. Zudem lassen sich die Außenbereiche durch verschiedene Farben zu echten Hinguckern stylen. „Bei der Bring-it-on-Beschichtung haben Heimwerker zum Beispiel die Wahl zwischen neun verschiedenen Farbtönen. Beim Aufbringen vor dem ersten Frost gilt es jedoch die Temperaturen zu beachten. Unter fünf Grad Boden- sowie Lufttemperatur und bei einer Untergrundtemperatur von weniger als drei Grad trocknet die Bodenbeschichtung langsamer“, berichtet Freddy Ahlers. Der Herbst bietet vor dem Winter also gute Bedingungen, die Außenflächen winterfest und ansehnlich zu gestalten.

Weitere Informationen unter www.bringiton.shop

Sicherheit

Finanzielle Unterstützung – aber wie?

Ein Einbruch ins Zuhause hinterlässt immer Spuren – am Tatort und bei den Bewohnern. Dies können rein finanzielle, aber auch psychische Folgen sein. Viele Eigentümer würden ihre Immobilie gern vor Einbrüchen besser schützen, scheuen sich aber, Umbaumaßnahmen vorzunehmen. Schließlich entstehen hierbei Kosten. Wie wäre es mit einem staatlichen Zuschuss?

Bereits einfache Vorsichtsmaßnahmen oder kleine Umbaumaßnahmen können Einbrecher abschrecken und das eigene Sicherheitsgefühl erhöhen. Dies kann beispielsweise der Einbau von Türspionen, Fensterrollläden oder der Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren, wie Mehrfachverriegelungssysteme mit Sperrbügel, sein.

Der Einbau oder Umbau ist dann natürlich mit Kosten verbunden, die unter Umständen nicht in der Haushaltstasse eingeplant sind. Hier kommt die staatliche Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ins Spiel.

„Zuschuss für mehr Einbruchschutz“

Die KfW unterstützt mit ihrem

Zuschuss 455-E „Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss Einbruchschutz“ jeden, der in den Einbruchschutz einer bestehenden Wohnimmobilie investiert. Egal ob Mieter oder Eigentümer. Der Antragsteller kann bis zu 1.600 Euro Zuschuss pro Wohneinheit erhalten.

Das KfW-Zuschussportal unter www.kfw.de erleichtert die Antragsstellung enorm. Ein Video zeigt anschaulich, wie Sie hierbei vorgehen sollten. Der Vorteil des Portals: Sie erhalten umgehend Rückmeldung, wie hoch der Zuschuss ausfällt. Dann können die Umbaumaßnahmen starten.

Wichtig ist allerdings, dass die Einbruchschutzmaßnahmen von einem Fachunternehmen durchgeführt und technische Mindestanforderungen eingehalten werden. Weitere Informationen finden Sie ebenfalls unter www.kfw.de.

Die Polizei berät kostenlos

Nutzen Sie ebenfalls die kompetente, produktneutrale Beratung und kostenlosen Informationen der Polizei. Die (kriminal-)polizeilichen Beratungsstellen sind bundesweit im Einsatz. Unter www.polizeiberatung.de finden Sie die Beratungsstelle in Ihrer Nähe.

Der richtige Versicherungsschutz

Und wenn es trotzdem zu einem Einbruchdiebstahl kommt, melden Sie den Verlust Ihrer gestohlenen Sachen umgehend Ihrer Haustraversicherung. Diese kann Sie nicht vor seelischen, aber finanziellen Folgen absichern. Die Versicherung übernimmt die Wiederbeschaffungskosten für den gestohlenen Haustrat und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen.

Ist Ihre Haustraversicherung auf dem aktuellen Stand? Schließlich wäre es mehr als ärgerlich, wenn Sie beispielsweise durch teure Neuanschaffungen oder einen Umzug nicht mehr ausreichend versichert wären. Zudem bieten neue Tarife häufig Entschädigungen für Leistungen, die in älteren Produkten noch keine Berücksichtigung fanden wie zum Beispiel den Diebstahl des Grills oder des Rasenmähers/Rasenmäherroboters aus dem eigenen Garten.

www.gev-versicherung.de
Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Fördermittel

KfW-Zuschüsse zu altersgerechten Umbauten jetzt beantragen

Private Eigentümer und Mieter können wieder Zuschüsse für Maßnahmen zur Barriere-reduzierung bei der staatlichen Förderbank KfW beantragen (Investitionszuschuss 455-B). Mit Inkrafttreten des Bundeshaushaltsgesetzes 2018 stehen Mittel in Höhe von insgesamt 75 Millionen Euro zur Verfügung.

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in Wohngebäu-den, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert und die Sicherheit erhöht werden. Die Mindestinvestitionskosten müssen 2.000

Euro betragen. Die Förderung sieht Zuschüsse in Höhe von mindestens zehn Prozent der förderfähigen Kosten vor. Wer nach den Kriterien des Standards „Altersgerechtes Haus“ investiert, erhält 12,5 Prozent Förderung. Die Zuschusshöhe beläuft sich auf 200 bis 6.250 Euro.

Alternativ kann auch die Kreditvariante in Anspruch genommen werden: Im Rahmen des Programms „Altersgerecht umbauen – Kredit (159)“ werden Kredite bis zu 50.000 Euro bei aktuell 0,75 Prozent effektivem Jahreszins pro Wohnein-

heit vergeben.

Private Bauherren und Mieter müssen ihren Förderantrag vor Beginn der Vorhaben stellen. Am einfachsten geht das online im KfW-Zuschussportal. Innerhalb weniger Augenblicke erhalten sie ihre Förderzusage.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten sind auf der Internetseite www.kfw.de/info-zuschussportal zu finden oder über das KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 | 539 9002 zu erfragen.

Der aktuelle Tipp:

So haben Schimmelsporen im Winter keine Chance

Schimmel mag es feucht. Durch Kochen und Duschen gelangen jeden Tag mehrere Liter Wasser in die Luft. Tägliches Stoßlüften – am besten mehrmals einige Minuten – vertreibt die Feuchtigkeit. Insbesondere in Küche und Bad sollte der unvermeidliche Dampf unverzüglich nach draußen entlassen werden. Die Feuchtigkeit entweicht am schnellsten, wenn die Fenster schon beim Kochen oder unmittelbar nach dem Duschen geöffnet werden. Dauerhaftes Fensterkippen sollte unbedingt

vermieden werden. Nur bei einigen Minuten Durchzug kann ein kompletter Luftaustausch erzielt werden. Das spart Energie und das Gemäuer kühl nicht aus.

Je wärmer die Raumluft, desto mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen. Damit sind kühle Zimmer anfälliger für Schimmel. Die ideale Temperatur liegt laut Umweltbundesamt in Wohnräumen zwischen 18 und 22 Grad. Auch bei Abwesenheit sollte die Raumtemperatur nicht unter 16 Grad sinken. Idealerweise herrscht in allen Räumen eine ähnliche

Temperatur. Gibt es doch einmal Unterschiede von mehr als fünf Grad, bleiben die Türen zwischen den Zimmern am besten geschlossen. Das gilt insbesondere für Schlafzimmer- und Küchentüren. Sonst strömt warme Luft in ungeheizte Räume und schlägt sich an den Wänden als Feuchtigkeit nieder.

Schimmel bildet sich an schlecht belüfteten Stellen. Die Luft kann richtig zirkulieren, wenn Heizkörper nicht von Sofa, Vorhang oder Schrank verdeckt sind. Auch Wände

brauchen viel Luft: Am besten stehen Möbelstücke mit einigen Zentimetern Abstand zur Wand. Naturmaterialien schützen vor Schimmel, denn sie binden mehr Feuchtigkeit als beispielsweise Kunststoffbeschichtungen. Darum schaffen Naturprodukte wie Holzböden und -möbel oder unbeschichtete Raufasertapeten ein besseres Raumklima. Auch gedämmte Decken und Räume bieten einen besseren Schutzmechanismus als schlecht isolierte Räume.

Möbel selbst lackieren: So einfach geht's

Leider geht die Zeit auch an Holzmöbeln nicht spurlos vorüber. Doch anstatt sich von alten Stücken zu trennen, kann man Regal, Schrank oder Kommode mit Farbe aufpeppen und zum echten Hingucker machen.

Als erstes stellt sich die Frage: Welcher Lack für welches Möbelstück? In den Regalen der Baumärkte werden unterschiedliche Produkte zum Lackieren von Holz angeboten. Nicht immer ist auf den ersten Blick ersichtlich, welcher Lack sich wofür eignet. Wenn Sie Möbel streichen wollen, sollten Sie auch das Kleingedruck-

te auf den Lackdosen lesen. Acryllacke sind Produkte auf Wasserbasis. Sie sind geruchs-

Acryllacke mit einer Flockwalze oder einem Pinsel mit Synthetikborsten auftragen. Noch ein Vorteil: Die verwendeten Werkzeuge können nach getaner Arbeit ganz einfach mit Wasser gereinigt werden. Kunstharzlacke dagegen sind lösemittelbasiert. Sie werden mit Schaumwalzen oder Pinseln mit Naturborsten verarbeitet, bieten bessere Verlaufseigenschaften, sind härter als Acryllacke und damit besonders für stark belastete Oberflächen geeignet. Außer Lack, passender

Grundierung, Pinsel und Rolle benötigen Sie auch Schleifpapier (150er bis 240er Körnung) und Kreppband.

Möbel selbst lackieren: Schritt für Schritt zum Ziel

Beim Lackieren von Holz sind ein paar Vorarbeiten nötig. Zuerst muss der alte Anstrich gründlich gereinigt werden. Verwenden Sie dazu am besten einen Küchenschwamm und Seifenlauge. Wischen Sie mit klarem Wasser nach und schleifen Sie die Oberfläche dann in Maserungsrichtung mit Schleifpapier oder einem Handschleifgerät an. Entfernen Sie anschließend den Abrieb des alten Anstrichs mit einer Bürste.



arm, trocknen schnell, vergilben nicht, und sind einfach zu verarbeiten. Am besten lassen sich

CASA NOVA Designbodenbeläge –
faszinierend, attraktiv, pflegeleicht.

show
room

CASA NOVA®
Faszination Bodenbeläge

CasaNova® Showroom
by KETTERER+LIEBHERR
€ 0761 478 14 13
casanova-showroom.de



Flächen aus Glas, wie zum Beispiel Türen, kleben Sie an den Rändern einfach mit Kreppband ab.

Unerlässlich beim Lackieren von Holz: die Grundierung

Nun kann die eigentliche Arbeit beginnen. Wenn Sie Möbel selbst lackieren, sollten Sie das Möbelstück mit einer Grundierung vorstreichen, damit die Farben des neuen Anstrichs richtig zur Geltung

kommen können. Bei größeren Flächen verwenden Sie dafür am besten eine Schaumstoffwalze. Wichtig: Setzen Sie dabei die Rolle nicht am Rand an, sondern immer etwas daneben. Streichen Sie Kanten und Winkel anschließend mit einem Ringpinsel.

Beim Möbel streichen sollten Sie folgende drei Grundregeln beherzigen: Beginnen Sie immer mit dem hellsten Ton, verwenden Sie für jeden Farb-

ton einen frischen Pinsel und tragen Sie die Farbe gleichmäßig, aber nicht zu satt auf. Und: Arbeiten Sie stets in möglichst staubarmer Umgebung. So verhindern Sie, dass sich Staubpartikel im feuchten Lack absetzen.

Möbel streichen braucht Zeit

Um beim Lackieren von Holz einen deckenden Anstrich zu erreichen, muss die Farbe eventuell in mehreren Schich-

ten aufgetragen werden. Lassen Sie dabei die Farbe nach jedem Arbeitsgang gut trocknen und bearbeiten Sie das Möbelstück bei jedem Anstrich zügig und ohne Pause. Das Team von bauemotion.de wünscht Ihnen viel Spaß und Erfolg bei Ihrer Mission "Möbel selbst lackieren".

Zum Jahresende: Betriebskosten sind abzurechnen

Abrechnung muss dem Mieter rechtzeitig zugehen

Vermieter, die die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr abrechnen, müssen sicher-

stellen, dass die Abrechnung bis zum 31. Dezember beim Mieter ankommt. Darauf weist

der Eigentümerverband Haus & Grund Freiburg hin. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, bleibt er auf Nachforderungen sitzen. Grundsätzlich gilt: Sind Vorauszahlungen mit dem Mieter vereinbart, muss einmal jährlich abgerechnet werden.

Nach Angaben von Haus & Grund genügt es nicht, die Abrechnung rechtzeitig abzusenden. Im Zweifel muss der Vermieter den rechtzeitigen Zugang nachweisen. Wenn die Post an der verzögerten Zustellung der Abrechnung schuld ist, wird dieses dem Vermieter zugerechnet. Als verspätet zugegangen gilt eine Abrechnung beispielsweise auch, wenn sie am Stichtag nach 18 Uhr in den Briefkasten des Wohnungsmieters eingeworfen

wurde. Es wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass der Mieter dann keine Möglichkeit hat, die Abrechnung rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen. Da am 31. Dezember in der Regel nur am Vormittag gearbeitet wird, sollte die Abrechnung an diesem Tag bis zum Mittag in den Briefkasten eingeworfen werden – 18 Uhr ist diesem Fall zu spät.

Haus & Grund Freiburg rät Vermietern, die es eilig haben, einen Boten mit der Zustellung zu beauftragen. Im Streitfall muss der Bote bezeugen, wann er dem Mieter die Abrechnung übergeben oder in dessen Briefkasten eingeworfen hat.

M. Harner

Beitragsrechnung 2019!

Geänderte Bankverbindung?

Adressänderung?

Änderungen im Objektbestand?

Die Mehrzahl unserer Mitglieder hat uns ein SEPA-Lastschriftmandat zum Einzug des Mitgliedsbeitrages erteilt. Sollte sich Ihre Bankverbindung geändert haben, bitten wir Sie dringend um Mitteilung der neuen Bankverbindung. Bei falscher Kontoverbindung entsteht im Einzugsverfahren ein umständlicher Rückbelastungsvorgang, der Sie als Mitglied mit vermeidbaren Gebühren belastet.

Sofern Sie im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft mehrere Objekte gemeldet haben und sich hier eine Veränderung ergeben hat, so teilen Sie uns dies bitte ebenhend mit. Gleicher gilt bei einer Adressänderung.

Gut besuchte Infoveranstaltung zum Nachbarrecht

Rechtsanwalt Arnd Henke referierte am 26.09.2018 zum Thema „Nachbarrecht – Vorschriften an der Gartengrenze“.

Mit anschaulichen Beispielen aus der Praxis zeigte er die typischen Probleme und Fallstricke aus dem Nachbarrecht auf. Gerade dort, wo Menschen räumlich nah zusammenleben, gibt es häufig Streit zwischen Nachbarn. Das kann in einer Reihenhausiedlung genauso vorkommen wie in einem Mehrfamilienhaus.

Mal ist es der Überwuchs aus dem Garten des Nachbarn, mal die Einfriedung an der Grundstücksgrenze, die zu Streit führt. Durch die praxisorientier-

ten Erläuterungen von Rechtsanwalt Henke wurde den Teilnehmern das Rüstzeug vermittelt, derartige Streitigkeiten künftig besser einzuschätzen. Viele Fragen konnten vom Referenten gleich vor Ort beantwortet werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach diesem Seminar wird es Anfang des Jahres 2019 eine Wiederholungsveranstaltung geben.

Stephan Konrad
Geschäftsführer



ganz rechts: RA Arnd Henke



Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

Partner	Bereich	Vorteil	Bemerkungen
badenova <i>Energie. Tag für Tag</i>	Stromlieferung	100 € Gutschrift bei Bestellung von Ökostrom24	Gilt nur für Badenova-Neukunden bei Online-Auftrag
Buderus	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Für den Erhalt der Prämie ist der Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nach Beratung nötig
	Baumarkt - Baumaterial	10 % Rabatt bei Einkäufen im Baumarkt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung über die GET-Service GmbH
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Barzahlungsnachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.hausgrund-freiburg.de abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Heizungserneuerung	Übernahme der Kosten einer Fördermittelberatung in Höhe von 199 €	Kauf einer Heizung von Junkers oder Bosch erforderlich
	LED-Leuchtmittel und Leuchtsysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

Sitzung des Ausschusses der Großstadtvereine in Berlin

Haus & Grund Freiburg durch Geschäftsführer Stephan Konrad vertreten

Am 26.09.2018 tagte der Ausschuss der Großstadtvereine beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland. An dieser Sitzung nahm auch der Geschäftsführer von Haus & Grund Freiburg, Stephan Konrad, teil. Von zentraler Bedeutung waren zwei Themen: zum einen der Bericht aus Berlin und zum anderen ein Referat zum Wachstumsdruck in deutschen Großstädten.

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, berichtete ausführlich über den Wohnraumgipfel im Kanzleramt sowie über die aktuellen politischen Entwicklungen in Berlin. Warnecke erläuterte den Ausschussmitgliedern, dass eine wichtige Chance

für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ungenutzt gelassen wurde. „Getrieben von der SPD mache die Große Koalition Wohnungspolitik auf dem Rücken der privaten Kleinvermieter. Mit der Verschärfung der Mietpreisbremse und der Aushöhlung der Mietspiegel werden vor allem die rund vier Millionen privaten Vermieter bestraft“, warnte der Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. Die Ausschussmitglieder, so auch der Geschäftsführer von Haus & Grund Freiburg, Stephan Konrad, waren sich daher einig, dass der private Vermieter viel stärker in

den Fokus der Wohnungspolitik gerückt werden müsse. Der Zentralverband wird sich daher

in der politischen Diskussion entsprechend positionieren. Denn gerade die privaten



Foto: Haus & Grund Deutschland

1. Reihe, 3.v.re.: Dr. Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland
2. Reihe, 2.v.re.: Stephan Konrad, Geschäftsführer Haus & Grund Freiburg

Mieter-Bonitätsauskunft? Dafür haben wir jemanden!

Ab sofort bietet Haus & Grund Freiburg die Möglichkeit der Identitäts- und Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschlüssen bei der SCHUFA, der führenden Auskunftsstelle Deutschlands, an.

Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von € 19,95 (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter www.mietvertrag-hausundgrund.de eingeloggen.



Mietverträge? Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

- Aktuelle Mietverträge von Haus & Grund
- bis zu 20% Rabatt
- Einfache Datenübernahme für neue Verträge

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Verbandsinfo

Eigentümer kommen Tag für Tag ihrer sozialen Verantwortung nach und bieten bezahlbaren Wohnraum an. Häufig verzichten sie auch auf mögliche Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

In einem ausführlichen Referat berichtete die Referentin Dr. Brigitte Adam vom BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) über den Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. Das BBSR hat ermittelt, dass nahezu alle deutschen Großstädte – auch Freiburg – in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen sind. An diesem Wachstum hat die internationale Zuwanderung einen hohen Anteil. Vordergründig verbindet man diesen Zuwachs zwar mit der seit 2014 einsetzenden Flüchtlingszuwanderung. Fr. Dr. Adam legte jedoch eindrücklich klar, dass bereits seit dem Jahr 2008 aufgrund der EU-Freizügigkeit

und der Internationalisierung von Arbeitsmärkten und Bildung wieder vermehrt Ausländer nach Deutschland einwandern. Das Wachstum der Städte erhöht zwangsläufig den Druck auf die Wohnungsmärkte. Die Ausschussmitglieder waren sich daher einig, dass die Schaffung neuen Wohnraums dringend notwendig ist. Regulatorische Zwangsmaßnahmen, die vor allem die privaten Vermieter abschrecken, wirken sich völlig kontraproduktiv auf das Wohnungsangebot aus. Viele Großstädte – so das BBSR – haben jedoch nur noch begrenzt Reserven für eine Innentwicklung. Negativer Spitzenreiter ist die Stadt München, die kaum noch Flächenreserven besitzt, die für Wohnraum genutzt werden könnten.

Stephan Konrad
Geschäftsführer

Unsere Dienstleistungen für Sie

Tägliche Rechtsberatung

- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
- Versicherungsberatung jeden Montag und Freitag

Bitte beachten Sie, dass bei den Beratungen eine Voranmeldung erforderlich ist.

- Schriftwechsel mit Behörden, Mietern u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechts-schutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Gebührenfreie Führung von Mietkautionskonten
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie durch unsere Verwaltungsge-sellschaft
- Handwerkerservice für

Mitglieder mit 5% Barzahlungsnachlass

- Als Mitglied haben Sie bei den Firmen Götz+Moriz und hagebaumarkt einen Einkaufsvorteil von 10% bei einem Barkauf
- Mediation bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern
- Haus & Grund MieterBonitätsauskunft

Diese und viele weitere Dienstleistungen bietet Ihnen, liebe Mitglieder, Ihr Verband; nehmen Sie sie in Anspruch.

Bürozeiten

Mo - Fr 8.30 – 12.30 Uhr
Mo, Di, Do 14.00 – 16.30 Uhr
Mi 14.00 – 19.00 Uhr

Rufnummer des Verbandes:
0761 / 380 56 - 0

Versicherungsberatung

Versicherungsberatung jeden Montag und Freitag innerhalb der Bürozeiten. Telefonische Beratung täglich unter 0761 / 208 88 57, Fax 0761 / 208 88 75

Telefonische Rechtsberatung

0761 / 380 56 - 99 nur von
Mo - Fr (außer Mi) 10 – 11.30 Uhr;
Mo und Mi 14 – 16.00 Uhr



MITGLIEDER werben MITGLIEDER

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung. **Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.**

Werbendes Mitglied / Name: _____ **Mitglieds-Nr.:** _____

(Ausgefüllten Antrag ausschneiden und einsenden an: Haus & Grund Freiburg e.V., Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg)

Aufnahmeantrag

Ich (wir) beantrage (n) ab _____ die Aufnahme als Mitglied in den Verband Haus & Grund Freiburg e.V.

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft (nur bis zum 30.06. möglich).

Ich bin (wir sind) Eigentümer oder Miteigentümer der folgende Immobilie(n):

Straße / Hausnummer	PLZ / Ort	Art *	V/E**	Anzahl

Hinweis: der Beratungsservice kann nur für die angegebenen Immobilien gewährt werden.

* Art: 0 = unbebautes Grundstück, 1 = Einfamilienhaus, 2 = Zweifamilienhaus, 3 = Mehrfamilienhaus,
4 = Eigentumswohnung, 5 = Immobilienfirma / Hausverwaltung

**V/E: V = vermietet, E = Eigennutzung

Datenschutzhinweis:

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. wird die für die Erfüllung der Vereinsaufgaben und zur Durchführung der Mitgliedschaft notwendigen persönlichen Daten im gesetzlich zulässigen Umfang (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO) speichern und verarbeiten. Die Datenschutzinformation nach Art.13 DSGVO ist als Download unter www.haus-und-grund-freiburg.de erhältlich. Zusätzlich liegt das Datenschutzinformationsblatt auf der Geschäftsstelle aus.

SEPA-Lastschriftmandat: (Gläubiger-ID des Vereins DE 84ZZZ00000664653)

Ich (wir) ermächtige(n) den Verband Haus & Grund Freiburg e.V., Zahlungen von meinem (unserem) Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich (wir) mein Kreditinstitut an, die vom Verband Haus & Grund Freiburg e.V. auf mein (unser) Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich (wir) kann (können) innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Den Empfang der Satzung bestätige ich hiermit.

Kreditinstitut _____

IBAN _____

BIC _____

Ort, Datum, Unterschrift(en) _____



Preisindex für die Lebenshaltung

Preisindex ist nach der Ausgabenstruktur 2010 auf der Originalbasis = 100 berechnet.

Verbraucherpreisindex für Deutschland, September 2018, **112,1**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, September 2018, **111,9**

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent: Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2010 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611 / 75 – 37 77 oder im Internet unter www.destatis.de/wsk/ oder über Faxabruf 0611 / 75 – 38 88.

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnet sich nach der Formel: $\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{\text{alter Indexstand}} - 100$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

Basiszinssatz

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2018 bis 31.12.2018 **-0,88%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **4,12%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **-8,12%**.

Das Haus & Grund Verlagsprogramm

Wissen ist Geld wert! Wir verkaufen Wissen!

Bücher und Broschüren

	Euro
o Das aktuelle Mietrecht	14,95
o Die Mietrechtsreform	9,95
o Kauktion	9,95
o Rechtssicher vermieten im Zeichen des AGG	7,95
o Sicherung und Betreibung von Mietforderungen	12,90
o Mietminderung	12,95
o Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum	9,95
o Geld- und Mietende	14,95
o Nachbars Garten	14,95
o Wohnflächenberechnung	8,95
o Das gewerbliche Mietrecht	12,90
o Der Wohnungseigentümer	43,50
o Beauftragung eines Handwerkers	9,95
o Die EnEV 2014	9,95
o Die neue HeizkostenVO	19,95
o Betriebskosten	12,95
o Jahrbuch für Hauseigentümer Ausg. 2015	6,50
o Hausbuch	5,00
o Sicher zum Eigentum	12,95
o Streit im Mehrfamilienhaus	14,95
o Wohnungmodernisierung	19,95
o Immobilienübergabe zu Lebzeiten	9,95
o Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers	9,95
o Das Testament des Immobilieneigentümers	9,95
o Die Zweitwohnungssteuer	9,95
o Schönheitsreparaturen	12,95
o Lüften - Heizen - Möblieren - Dämmen - Abdichten	17,95
o Übertragung und Vererbung von Grundbesitz	19,95
o Der Verwaltungsbeirat	9,95
o Die Mietfibel	11,95
o Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers	9,95
o Erbschafts- / Schenkungssteuerrecht	14,95
o Beendigung von Mietverhältnissen	10,95
o Nachbarstreit im Wohnungseigentum	14,95
o Das Eigenheimerlexikon	12,95
o Die neue TrinkwasserVO, Euro 2. Auflage 2013	9,95
o Die Kündigung des Vermieters wg Eigenbedarf	9,95
o Der Kauf einer Eigentumswohnung	9,95

Bestellungen an:

Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstr. 7, 79098 Freiburg, Telefon: 0761 / 380 56 0 Fax: 380 56 60
Alle Preise inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. Versandkosten.

Name _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____ Mitgl.-Nr. _____

Datum / Unterschrift _____

**Wir suchen
Ein- und Mehr-
familienhäuser
im Großraum
Freiburg.**



Stephan Konrad
Prokurist



Manja Krüger
Immobilienfachwirtin (IfK)
Immobilienwirtin (DIA)

**Unsere Hotline:
0761 / 38 95 60-17**



**Haus & Grund
Immobilien GmbH**

**Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg
Tel.: 0761 / 38 95 60-0
www.haus-grund-freiburg.de**



Haus & Grund Immobilien GmbH

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung

Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg
Tel. 0761 / 38 95 60 - 0
Fax 0761 / 38 95 60 - 55

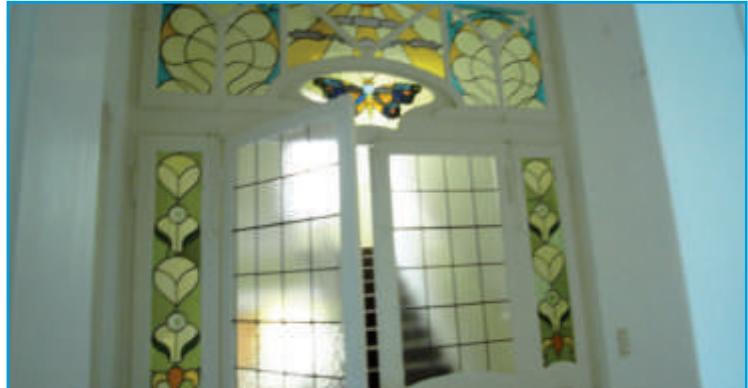


Haus & Grund®
Eigenum. Schutz. Gemeinschaft.

Immobilienverkauf
Immobilienvermietung
Hausverwaltung
Wohnungseigentumsverwaltung

Auszug aus den aktuellen Vermietungsobjekten

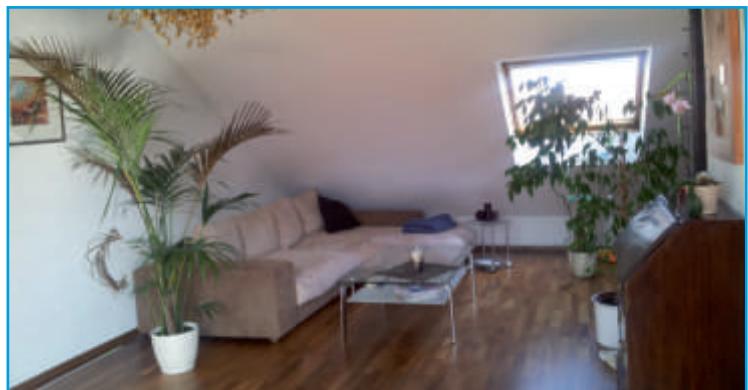
**Büro-/ Kanzlei- /Praxisräume
in Freiburg-Herdern,**
in denkmalgeschützter Jugendstilvilla,
ca. 167 m² im EG, 6 Räume frisch renoviert,
Parkettboden, 2x WC, Teeküche, Terrasse
Lager, Archiv, Parkplatz, frei ab 1.12.
KM € 2.900,-



Freiburg-Vauban,
2-Zimmer-Penthouse-Wohnung
mit Dachterrasse, Wohnfläche ca. 55,5 m², Einbauküche, teilweise möbliert, Parkett, Bad mit Wanne, Aufzug, Baujahr 2006, Fernheizung, VA 57 kWh/m²a, keine WG! Keine Haustiere!
ab 1.12.
KM € 900,- inkl. TG-Platz



Großzügige DHH in Eschbach frei ab 02/19
Wohnfläche ca. 146 m² + Nutzfläche 52 m²,
5 große Zimmer, Baujahr 1991, hochwertige Ausstattung, Bad + Gäste-WC, Gas-EH mit Solaranlage, Schwedenofen, Energieausweis in Arbeit, 2 PKW-Stellplätze
KM € 1.450,-



Wir suchen für Sie den passenden Mieter.

**Wir kümmern uns um Ihre Wohnung, Ihr Büro oder Ihr Ladengeschäft,
damit Ihr Mietobjekt zu marktgerechten Konditionen vermietet werden kann.**

Telefon: 07 61 / 38 95 60 - 17 oder per Email: krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



- Sonnenschutz
- Rolladen
- Elektroantriebe
- Einbruchschutz
- Kundendienst
- Rollgitter + Tore
- Garagentore

J. Rottler KG · Bötzinger Str. 10 · 79111 Freiburg
Tel. 07 61 / 4 29 26 · Fax 49 36 69



Seit 1870

Adolf
Klar
Sanitärtechnik

79106 Freiburg i. Br.
Ferdinand-Weiß-Straße 123
Telefon 07 61 / 27 81 88

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

**Peter Gramer
Kaminbau GmbH**

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

Doppelwandige Edelstahlschornsteine • Nachträglicher Einbau von Edelstahlrohren und
Abgasleitungen • Klinker-Kaminköpfe • Kaminverkleidungen • Kaminabdeckungen
Merdingen Weg 7
79111 Freiburg

Tel.: 0761 / 44 30 33
Fax: 0761 / 49 39 36

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

blech&dach

bad & heizung®

Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · www.gustav-link.de

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**



PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik T. Walzer

Ihr Ansprechpartner Thomas Walzer

07644 - 92 94 96 oder 0761 - 3 87 36 77

www.isotec-walzer.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12

Mobil 0179 - 5 14 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

Ausführung sämtlicher
Innen- und Außen-
putzarbeiten, Wärme-,
Kälte-, Schallschutz
Trockenputzarbeiten
Plastische Decken- und
Wandgestaltung
Reparaturen

Seilnacht.

JUWELIER & FEINUHRMACHER

Münsterschmuck
Kollektion

Anhänger Fensterrose

585/- Gelbgold

31 Brillanten

Preis 780,- € (ohne Kette)

Spendenanteil 50 €



Rathausgasse 7 | Freiburg | www.uhren-seilnacht.de

Wärmeschutzfenster	Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster	Verglasung
Verbundfenster	Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt

GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

Nägelesestraße 10 · Tel. (07 61) 70 87 40 · Fax 70 87 444

Internet: www.glasfenschmidt.de · E-mail: info@glasfenschmidt.de