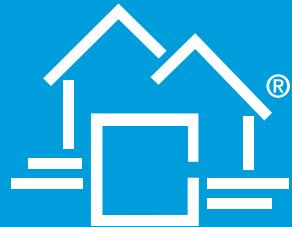




Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.



Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

12 / 2018

102. Jahrgang · Dezember 2018



Unsicherheit beim Datenschutz

Der weltweite Handel mit unseren persönlichen Daten über das Internet hat längst problematische Dimensionen erreicht. Können wir uns noch eine unabhängige Meinung bilden oder sind wir schon durch individualisierte Algorithmen manipuliert? Für uns Bürger war es wichtig, dass die EU sich dieses Themas angenommen hat.

Die Datenschutz-Grundverordnung der EU hat jedoch leider auch Schwächen. Sie gilt europaweit, überlässt jedoch den einzelnen Ländern die Auslegung. In Deutschland

übernehmen dies die Landesdatenschutzbeauftragten. Damit gibt es 16 verschiedene Datenschutzrechte allein in Deutschland.

Haus & Grund hat am Beispiel der Namen von Mietern auf Klingelschildern dargestellt, zu welchen Problemen das führen kann, und Rechtssicherheit für Vermieter gefordert. Immerhin hat sich die Bundesdatenschutzbeauftragte daraufhin zu Wort gemeldet und erklärt, Namen auf Klingelschildern seien kein Problem, solange die Mieter sich nicht beschweren. Dennoch

haben die Datenschutzbeauftragten der Länder dazu noch andere Meinungen. Und es ist noch lange nicht sichergestellt, dass die Gerichte dies genauso sehen.

Schon deswegen ist es unangemessen, dass die Vertretung der Europäischen Kommission die Nachfrage von Haus & Grund als Falschmeldung bezeichnete. Einige Politiker meinten gar, Haus & Grund betreibe Panikmache und schüre Unsicherheit. Dabei haben diejenigen Rechtsunsicherheit geschaffen, welche die unklare Verordnung unerklärt ließen. Wenn private Vermieter zu mehr Datenschutz verpflichtet werden und künftig mit einem immensen Bußgeld belegt werden können, dann muss klar sein, wann genau dies droht. Das ist nicht zu viel verlangt, schafft Klarheit und ist keine Panikmache.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident

**Geschäftsstelle
geschlossen vom
24. Dezember 2018
bis einschließlich
4. Januar 2019**

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobiliengesellschaft in der Zeit vom

**24. Dezember 2018 bis einschließlich 4. Januar 2019
geschlossen.**

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

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



Verheerendes Zeugnis für GroKo-Wohnungspolitik

Zum Jahresgutachten des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Wirtschaftsweisen) erklärt der Bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Fraktion Daniel Föst:

Die Bundesregierung erhält schon wieder ein verheerendes Zeugnis für ihre Bau- und Woh-

nungspolitik. Die Wirtschaftsweisen kritisieren völlig zurecht: Statt Ursachen bekämpft die GroKo nur Symptome. Blendgranaten wie das Baukinder-geld oder die Mietpreisbremse sollen von der gescheiterten Wohnungspolitik der letzten Jahre ablenken. Echte Lösungen sucht man aber vergeblich.

Nach dem Bundes-

rechnungshof und dem Wirtschaftlichen Beirat im Wirtschaftsministerium tadelt nun das dritte Expertengremium der Bundesregierung innerhalb weniger Monate die fatalen Fehler in der Wohnungspolitik. Die Wirtschaftsweisen stützen die Position der Freien Demokraten: Schluss mit staatlicher Überregulierung und Mangel-

verwaltung am Wohnungsmarkt. Wir brauchen mehr Bauland, schnellere Verfahren und weniger Bürokratie. Nur wenn wir mehr, schneller und günstiger bauen, wird Wohnen wieder bezahlbar.

Daniel Föst

Sand in die Augen der Mieter

Haus & Grund kritisiert Verschärfungen des Mietrechts

„Mit den geplanten Mietrechtsverschärfungen streut die Bundesregierung den Mieter und Wohnungssuchenden in den begehrten Städten Sand in die Augen.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke vor der heutigen Anhörung im Deutschen Bundestag das Mietrechtsanpassungsgesetz. Verschärfungen des Mietrechts schafften nicht eine einzige zusätzliche Wohnung. Die lokalen Wohnungsmarktprobleme seien jedoch eine Folge mangelnder Wohnungen in den Städten und nicht mangelnder Mieterrechte. „Wir brauchen zusätzliche Wohnungen. Dazu bedarf es mehr Bauland, weniger Bürokratie und vor allem einer Politik, die das Vermieten von Wohnungen nicht stigmatisiert“, erklärte Warnecke.

Positiv bewertete Warnecke, dass kleinere Modernisierungen, die gerade für private Kleinvermieter eine wichtige Rolle spielen, erleichtert und von

bürokratischem Ballast befreit werden sollen. Ebenso begrüßte Haus & Grund, dass die Bundesregierung dem gezielten Herausmodernisieren von Mietern einen Riegel vorschieben möchte. Die Strafe dafür sollte sich laut Warnecke jedoch am Mietumsatz orientieren und nicht für jeden Vermieter, wie derzeit vorgesehen, bis zu 100.000 Euro betragen.

An den geplanten Mietrechtsänderungen kritisiert Haus & Grund die Kombination aus Einführung der Auskunftspflicht des Vermieters und Abschaffung der qualifizierten Rüge durch den Mieter: „Auf der einen Seite gibt man den Mietern mit der Auskunftspflicht die Mittel für eine qualifizierte Rüge an die Hand und auf der anderen Seite streicht man die qualifizierte Rüge und damit die Notwendigkeit, dass der Mieter die Auskunftspflicht überhaupt braucht“, so Kai Warnecke. „Das ist gänzlich nicht mehr nachvollziehbar.“

Baukulturerbericht zwingt zum Umdenken

Umbaukultur im Gebäudebestand braucht private Eigentümer und kluge Politik

Der Erhalt und die Modernisierung des Gebäudebestands sind zentrale wohnungs- und baupolitische Aufgaben. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland mit Blick auf den aktuellen Baukulturerbericht 2018/2019 „Erbe – Bestand – Zukunft“ hin. Während die Neubau-debatte mittlerweile auf allen Ebenen geführt werde, erfahre der Gebäudebestand zu wenig Beachtung, attestiert die Bundesstiftung Baukultur in ihrem dritten Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland. „Haus & Grund begrüßt den Fokus auf den Gebäudebestand. Der Bestand ist unser gebautes Erbe und prägend für unser alltägliches Lebensumfeld“, erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „Wir brauchen eine neue Umbaukultur, um unser baukulturelles Erbe zu erhalten und die Zukunftsfähigkeit unserer Städte und Gemeinden zu sichern.“ Eine kluge Bestandsentwicklung sei ressourcenschonender als jeder Neubau.

„Privateigentümer sind zentrale Akteure einer neuen Umbaukultur, denn sie sind der Schlüssel zum Bestand“, so Warnecke. Mehr als 80 Prozent der Wohnungen in Deutschland stehen im Eigentum von Privatpersonen. Laut Baukulturerbericht sehen vier von fünf Kommunen den Sanierungsbedarf privater Gebäude als aktuelle Aufgabe im Rahmen der Weiterentwicklung des Bestandes. Nur fünf

Prozent der Kommunen böten jedoch Unterstützungsangebote für private Bauherren, um die Innenentwicklung zu befördern. „Privateigentümer haben kein Unternehmen im Rücken. Um sie stärker für Investitionen in den Bestand zu gewinnen, brauchen private Eigentümer steuerliche Anreize, einen einfachen Zugang zu Fördermitteln und eine fachliche Begleitung durch die Kommunen“, fordert Warnecke.

- Beilage -

Der vorliegenden Ausgabe ist eine Beilage der Firma Jürgen Rötteli Bad Heilung Meisterservice Freiburg eingelegt.

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 Januar-Februar
Ausgabe:
07.01.2019



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





31. Dezember – Wichtiges Datum für die Verjährung von Forderungen

Verjährung ist ein immer wiederkehrendes Thema. Spätestens zum Ende jeden Jahres geht es um die regelmäßige Verjährungsfrist. Diese beträgt drei Jahre und beginnt frühestens mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, also mit Ablauf des 31.12. Drei Jahre später um 24.00 Uhr des 31.12. endet sie. Speziell die Forderungen, die im Jahre 2015 fällig wurden, sind jetzt genauer zu betrachten. In wenigen Wochen droht diesen die Verjährung. „Die Zeit zum Handeln ist jetzt“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Es gilt, umgehend entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.“ Nachfolgend geht Drumann auf die wichtigsten Punkte ein.

Rechnungen auf Verjährung prüfen

„Offene Forderungen, die über einen längeren Zeitraum nicht haben realisiert werden können, werden häufig vergessen. Spätestens im letzten Quartal des Jahres sollten all jene offenen Rechnungen in Hinblick auf die Verjährung zum 31.12. sorgfältig überprüft werden, die während des vorvorletzten Jahres fällig wurden. Dies betrifft jetzt das Jahr 2015.“

Ist das Rechnungsdatum immer Ausgangspunkt für die Fristberechnung?

„Nein! Entscheidend ist nämlich der Zeitpunkt, zu dem die Forderung fällig geworden ist und nicht der Zeitpunkt oder das Datum der Rechnungsstellung. In der Regel ist eine Rechnung zeitnah zur erbrachten Lieferung oder Leistung zu erstellen. Wäre eine Rechnungsstellung z. B. bereits in 2015 möglich gewesen, da eine Lieferung oder Leistung erbracht wurde, und war diese auch abrechnungsfähig, so ist es in Bezug auf die Verjährung nicht unbedingt hilfreich, mit der Berechnung bis ins Jahr 2016 zu warten. Die eigene Verfahrensweise bei der Rechnungsstellung sollte daher überprüft werden. Fälligkeit

kann u. U. auch unabhängig von einer Rechnung eingetreten sein.“

Kürzere Verjährungsfrist als 3 Jahre möglich?

„Ja! Neben der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gibt es auch etliche kürzere Fristen. Für Schadenersatz des Vermieters aus einem Mietverhältnis z. B. beträgt die Frist höchstens 6 Monate ab dem Tag der Rückgabe des Mietobjektes, während für Ansprüche aus Transportleistungen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) eine einjährige Frist ab Ablieferung des Gutes, vereinfacht ausgedrückt, gilt.“

Bewirkt eine einfache Mahnung den Neubeginn der Verjährung?

„Klare Antwort: Nein! Das Verschicken einer einfachen Mahnung, also eine einseitige Handlung, reicht definitiv nicht aus. Nach § 212 BGB beginnt die Verjährung erneut, sobald ein Anerkenntnis des Schuldners vorliegt (dies kann u. U. auch in einer Zins- oder Abschlagszahlung zu sehen sein) oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungs-handlung vorgenommen oder beantragt wird. Dabei gilt es jedoch zu beachten“, so Drumanns Hinweis, „dass die neue Verjährungsfrist mit dem Tag des Anerkenntnisses beginnt und nicht erst mit dem Ende des Jahres, wie sonst bei der regelmäßigen Verjährungsfrist üblich. Dies gilt auch für oben erwähnte gerichtliche oder behördliche Vollstreckungsmaßnahmen.“

Beginnt die Verjährung bei einer Teilzahlung immer neu?

„Mit einer Teilzahlung beginnt die Verjährungsfrist grundsätzlich erneut zu laufen. Dabei ist aber entscheidend, ob mit der Teilzahlung auch die noch bestehende Restforderung anerkannt wird. Wird die Restforderung bestritten, beginnt für diese die Verjährungsfrist nicht neu. Eine Teilzahlung bedeutet daher also nicht zwingend ein

Anerkenntnis der Gesamtforderung. Hilfreiches Indiz für die Sichtweise des Schuldners könnten eventuell Angaben sein, die der Schuldner zum Verwendungszweck der Überweisung bzgl. seiner Zahlung gemacht hat (z. B. „einmalige Zahlung zur Erledigung der Angelegenheit“ oder „Teilzahlung“). Das Anerkenntnis der Gesamt schuld sollte man sich vom Schuldner unbedingt schriftlich und datiert geben lassen. Liegt eine solche schriftliche Erklärung des Schuldners nicht vor, sollte man vorsichtshalber auch bei einer Teilzahlung erst einmal davon ausgehen, dass die Restforderung bestritten ist.“

Was bedeutet „Hemmung der Verjährung“?

„Eine „Hemmung“ kann Verjährungsfristen zum Stillstand bringen. Sie laufen also für

Aus dem Inhalt

Recht	3
Verjährung zum 31.12. beachten	
Steuer	8
Tipps für die Einkommensteuererklärung	
Wohnungseigentum	11
Aktuelle Rechtsprechung zu Wohnungseigentümergemeinschaft	
Tipps & Trends	15
Energieeffizient durch den Winter	
Verbandsinfo	19
Wiederholungsseminar Nachbarrecht	

einen gewissen Zeitraum, nämlich den der Hemmung, nicht weiter. Dafür bedarf es jedoch eines Hemmungsgrundes. Fällt dieser Grund dann weg, läuft die Frist weiter (manchmal auch mit einer gewissen zusätzlichen Verzögerung). Die

Eva Sandra Pluta und Martin Boris Becker
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000

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

Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

In Kooperation mit:
schufa



Dauer der Hemmung wird der Verjährungsfrist hinzugerechnet. Es gibt auch die so genannte ‚Ablaufhemmung‘. Hier kann die Verjährungsfrist nicht ablaufen, bis nach einem Ereignis (z. B. Annahme einer Erbschaft) eine gewisse Zeit verstrichen ist.“

Der Schuldner möchte verhandeln. Hemmt das die Verjährungsfrist?

„Ja. Werden zwischen Gläubiger und Schuldner Verhandlungen über den Anspruch (die Forderung) oder die Umstände geführt, die diesem zu Grunde liegen, ist die Verjährung gehemmt. Und das so lange, bis einer der Verhandlungspartner die Fortsetzung der Verhandlung verweigert (§ 203 Satz 1 BGB). Allerdings tritt die Verjährung dann frühestens drei Monate nach Wegfall des Hemmungsgrundes (Ende der Hemmung – § 203 Satz 2 BGB) ein. Kommt es zum Beispiel zwei Wochen vor der Verjährung zwischen den Parteien zu Verhandlungen (Hemmung der Verjährung), deren Fortsetzung der Gläubiger nach kurzer Zeit

jedoch verweigert (Wegfall des Hemmungsgrundes), so endet in diesem Fall die Verjährung nicht zwei Wochen später (Rest der Verjährungsfrist vor der Hemmung), sondern erst nach drei Monaten.“

Dazu ein Hinweis: Die Beweislast für die Verjährung liegt in der Regel beim Schuldner. Der Gläubiger hingegen hat das Vorliegen einer Hemmung nachzuweisen, denn er ist durch die Hemmung als Ausnahmetatbestand begünstigt.“

Welche Maßnahmen sind bei einer drohenden Verjährung zu ergreifen?

„Zur Hemmung ist grundsätzlich die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens geeignet. So kann man vermeiden, dass der Schuldner im schlimmsten Fall zu Recht die ‚Einrede der Verjährung erhebt‘, also erklärt, er zahle nicht, da die Forderung verjährt sei. Der Antrag auf Erlass eines gerichtlichen Mahnbescheides sollte bei Gericht allerspätestens am letzten Tag der Verjährungsfrist im Original und ohne formelle Mängel ein-

gereicht sein!

Neben dem schon genannten Anerkenntnis ist auch eine Vereinbarung mit dem Schuldner, dass die Verjährungsfrist verlängert wird, eine mögliche Maßnahme. Ebenso kann vom Schuldner eine Erklärung eingeholt werden, dass dieser auf die Einrede der Verjährung verzichtet. So können gerichtliche Verfahren verhindert werden, die nur angestrengt werden, um den Eintritt der Verjährung zu verhindern.

Für ALLE Vereinbarungen gilt: Unbedingt schriftlich festhalten

und das Datum nicht vergessen!“

Verjährungen auch rechtskräftige Urteile oder Vollstreckungsbescheide?

„Ja! Nach § 197 BGB beträgt deren Verjährungsfrist 30 Jahre. Sie beginnt mit der Rechtskraft der Entscheidung.“

Müssen Rechtsanwälte oder Inkassounternehmen für die Nichtbeachtung der Verjährungsfrist haften?

„Ja – wenn eine Pflichtverletzung vorliegt, die der jeweilige Rechtsdienstleister zu verantworten hat.“

Haftung bei Wurzeleinwuchs in Abwasserkanal

Der Eigentümer eines baumbewachsenen Grundstücks ist nur unter besonderen Umständen verpflichtet, eine Verwurzelung von Abwasserkanälen durch auf dem Grundstück befindliche Bäume regelmäßig zu überprüfen. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24. August 2017 (Az. III ZR 574/16).

Im konkreten Fall kam es bei starkem Regen zu einem Rückstau im öffentlichen Kanalsystem. Grund hierfür war ein Wurzeleinwuchs eines sich auf einem öffentlichen Wendekreis befindlichen Baumes in das Kanalsystem. Einer der Anwohner hatte es versäumt, sein Abwassersystem mit einer Rückstausicherung zu versehen, obwohl er durch die Abwassersatzung hierzu verpflichtet war. Das aufgestaute Regenwasser trat in seinem Keller aus. Er verlangte nun Schadensersatz von der Gemeinde, da diese den Wurzeleinwuchs nicht beseitigt hatte; räumte aber eine Mitschuld aufgrund der fehlenden Rückstausicherung ein.

Nachdem das Berufungsgericht die Haftung der Gemeinde wegen der fehlenden Rückstausicherung ausschloss, hielt der BGH diese zumindest für generell möglich. Ob der Eigentümer eines baumbewachsenen Grundstücks jedoch für einen Wurzeleinwuchs in das Abwasserkanalsystem haften müsse, hänge von den konkreten Umständen des jeweiligen

Einzelfalls ab. Eine regelmäßige Kontrollpflicht des Abwassersystems komme nur insoweit in Betracht, wie der Eigentümer Zugang zu diesem habe. Sollte der Eigentümer des Baumes auch Zugriff auf den Abwasserkanal haben, dann hänge der Umfang und die Kontrolldichte von der räumlichen Nähe des Baumes und seiner Wurzeln zum Abwasserkanal ab.

Weitere Aspekte seien die Gattung, das Alter und das Wurzelsystem (Flachwurzler, Herzwurzler, Tiefwurzler) des jeweiligen Baumes.

Da im konkreten Fall die Gemeinde die Eigentümerin des Baumes sowie des betroffenen Abwasserkanals gewesen sei, hatte sie Zugriff auf den betroffenen Kanal. Wenn im Rahmen der gebotenen Inspektionspflichten des Kanals die Einwurzelung hätte erkannt werden müssen, dann wäre die Gemeinde auch zu deren Beseitigung verpflichtet, um einen Rückstau zu verhindern.

Die Haftung der Gemeinde wird auch nicht durch die fehlende Rückstausicherung ausgeschlossen. Die Pflicht zur Installation dieser gilt nur gegenüber dem Kanalbetreiber. Die Verkehrssicherungspflicht trifft hier aber die Gemeinde als Eigentümer des Baumes. Es kommt also allenfalls eine Kürzung des Schadensersatzanspruchs wegen des Mitverantwortens des Eigentümers in Betracht.

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. 0761/45 997-0 · www.hopp-hofmann.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

Stephan Konrad

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.

Buchbesprechungen **Bauvertragsrecht**

Der Kommentar erfasst das gesamte im Gesetz nunmehr neu geregelte Bauvertragsrecht. Auf Besonderheiten, die sich bei Anwendung der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) ergeben können, wird hingewiesen.

Die Kommentierung wird geleitet durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauvertragsrecht und sorgt somit für eine verlässliche Orientierung für die Praxis.

Zur Neuauflage: vollständig überarbeitete Kommentierung des Bauvertragsrechts; alle Vertragstypen (Kleinere

Baumaßnahmen, Bauverträge, Verbraucherbauverträge, Bauträgerverträge, Architekten- und Ingenieurverträge, Baulieferungsverträge) werden umfassend und systematisch dargestellt; viele praktische Anwendungsbeispiele für die neuen Regelungen; Lösungsvorschläge für problematische Neuregelungen

Zielgruppe: Für Baujuristen in Gerichten, Anwaltschaft, der Bauverwaltung und der Bauindustrie sowie Bausachverständige und Baupraktiker.

Kniffka, Bauvertragsrecht; C.H.BECK, 3. Auflage, 2018; XI, 1260 S., In Leinen 169,00€; ISBN 978-3-406-71520-4

Privates Baurecht

Dieses Werk bietet eine fundierte Kommentierung aller Vorschriften, die für das Geschehen rund um den Bau von Bedeutung sind (insbesondere BGB, VOB, HOAI). Der Benutzer erhält in der gewohnten Qualität der Beck'schen Kurzkommentare eine umfassende Kommentierung des neuen Bauvertragsrechts des BGB (§§ 631 - 650v) mit besonderem Schwerpunkt auf den zentralen Vorschriften der Vergütung, der Mängelrechte und der Abnahme; systematische Darstellung des gesamten Bauvertragsrechts, in der auf über 800 Seiten alle zentralen Bereiche des Bauvertragsrechts dargestellt werden.

Das Werk verbindet so die Vorteile eines baurechtlichen Kompendiums mit der Aktualität und dem Detailreichtum eines Kommentars, indem Kommentierung und systematische Darstellung durch wechselseitige Bezugnahmen eng miteinander verbunden sind; auch nimmt der Kommentar immer an den entsprechenden Stellen Bezug auf den Kommentar Kapellmann/Messerschmidt, VOB Teile A und B

Schwerpunkt der 3. Auflage ist das neue Bauvertragsgesetz, das im März 2017 vom Bundestag verabschiedet wurde und am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Dabei wird jetzt unterschieden zwischen

Hausverkauf ohne Fußangeln

Wie oft verkaufen Sie eine Immobilie?

Kennen Sie die Fallstricke von Verkaufsverhandlungen und die Haftungsrisiken beim Verkauf?

Überlassen Sie deshalb das Verkaufen von Wohnraum unseren Spezialisten!

- Ermittlung eines marktgerechten Verkaufspreises
- Professionelle Präsentation in Anzeigen und Internet
- Vertragsverhandlungen bis zum Abschluss
- Vorbereitung des Kaufvertrages
- Überwachung der Kaufpreiszahlung



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

Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Was ist mein Haus eigentlich wert? Was ist meine Wohnung wert?



In Freiburg und Umgebung (Umkreis ca. 20 km) bieten wir Ihnen

Eine unabhängige Verkaufspreisermittlung für Eigentumswohnungen und Wohnhäuser mit 1 - 4 Wohnungen für pauschal 495,- € inkl. MwSt. (Größere Objekte und Gewerbe auf Anfrage)

Fragen richten Sie bitte an:

Manja Krüger, Immobilienfachwirtin (IHK), Immobilienwirtin (DIA)

Telefon (0761) 38 95 60 - 17 · eMail: krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Haus & Grund Immobilien GmbH - eine Gesellschaft der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg i. Br., Telefon (0761) 38 95 60 - 17, Fax (0761) 38 95 60 - 55



dem Bauvertrag, der in der gewerblichen Bauwirtschaft zu tragen kommt, und den Besonderheiten des Verbraucherbauvertrags. Ebenfalls gesetzlich gefasst wird der Bauträgervertrag und der Architekten- und Ingenieurvertrag.

Die wesentlichen Punkte der Neuregelungen sind:

Einführung eines einseitigen Anordnungsrechts des Bauherrn einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen

Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme

Normierung der Kündigung aus wichtigem Grund beim Verbraucherbauvertrag: Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit, zweiwöchiges Widerrufsrecht für den Besteller.

Zielgruppe: Für Baujuristen in Anwaltschaft, Bauindustrie und Bauverbänden, öffentliche Auftraggeber, Vergabekammern und Justiz.

Messerschmidt / Voit, Privates Baurecht; C.H.BECK, 3. Auflage, 2018; XXII, 2090 S., In Leinen 249,00€; ISBN 978-3-406-71075-9

Bauherren müssen bei Widerruf allenfalls Wertersatz leisten, nicht mehr

In vielen Fällen im täglichen Geschäftsverkehr haben Kunden ein Widerrufsrecht. Beim Bauen war das bislang nicht der Fall. Dank der Einführung des neuen Bauvertragsrechts hat sich das geändert. „Seit dem 1. Januar 2018 geschlossene Verbraucherbauverträge sind widerufbar – wenn sie nicht gerade vom Notar beurkundet werden“, erläutert Holger Freitag, Vertragsanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB). Ein Verbraucherbauvertrag liegt vor, wenn ein Verbraucher ohne eigenen Architekten auf eigenem Grund ein schlüsselfertiges Haus bauen lässt.

„Nach unseren bisherigen Erfahrungen im ersten Halbjahr 2018 weisen viele Firmen in ihren Vertragsmustern auch korrekt auf die neue Regelung hin“, resümiert Rechtsanwalt Freitag, schränkt aber ein: „Ver einzelt beobachten wir aber auch Versuche, die Folgen des Widerrufs zu unterlaufen.“ So ist beispielsweise bei der Prüfung von Bauverträgen, die VPB-

Sachverständige für Bauherren übernehmen, eine Klausur aufgetaucht, nach der alle Leistungen eines Bauunternehmers, die er bis zum Widerruf erbracht hat, in jedem Fall von den Bauherren bezahlt werden müssten.

„Das stimmt aber nicht“, korrigiert Holger Freitag. „Bauherren sind im Falle eines Widerrufs nach dem Gesetz nur zum Wertersatz verpflichtet. Und auch das nur, soweit die Rückgewähr der Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist. Grundgedanke des Gesetzgebers: Wenn etwa ein Keller begonnen wurde, wirkt der sich wertsteigernd auf das Grundstück der Bauherren aus. Da der Abbruch des Kellers wirtschaftlich unsinnig wäre, müssen die Bauherren in der Regel diese ausgeführte Bauleistung bezahlen.“

Nicht bezahlen müssen die Bauherren allerdings alle Tätigkeiten des Unternehmers, die keinen Wertzuwachs bewirkt haben. Das könnte zum Beispiel die Einrichtung der Baustelle sein, die Beschaffung von Unterlagenbeschaffung und -einsichten, erste Planungsskizzen oder ähnliches.

Das Widerrufsrecht soll Verbraucher vor übereilten Vertragsschlüssen schützen, etwa, wenn ihnen erst nach Vertragsschluss klar wird, dass sie das neue Haus auf ihrem Grundstück rechtlich gar nicht realisieren können, weil es - beispielsweise - nicht dem Bebauungsplan entspricht. Der Bauunternehmer muss die Bauherren im Vertrag über das Widerrufsrecht informieren. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsschluss, sofern die Verbraucher bei Vertragsschluss ordnungsgemäß über ihr Widerrufsrecht informiert werden. Ist das nicht der Fall, verlängert sich die Frist entsprechend, im Höchstfall auf ein Jahr und 14 Tage nach dem Vertragsabschluss. Übrigens: Alle Firmen, die jetzt immer noch alte Vertragsmuster aus 2017 und früher benutzen, informieren auch nicht über das Widerrufsrecht!

Die verlängerte Frist ist aber

oft kein Segen, denn je später die Bauherren widerrufen, desto teurer kann es werden! Bauherren müssen dann Bauleistungen bezahlen, auch wenn sie sie nicht haben wollen.

„Erfahrungsgemäß wird es dann auch problematisch, den realen Wert der Bauleistungen zu ermitteln“, weiß Holger Freitag. „Bauherren sollten unbedingt einen unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen, der die Bauleistungen begutachtet, damit sie nicht zu viel oder gar für eine mangelhafte Bauleistung Wertersatz bezahlen.“

Kein Widerrufsrecht haben dagegen Käufer, die ihre Immobilie samt Grund vom Bauträger kaufen. Bauträgerverträge müssen immer notariell beurkundet werden. Der Gesetzgeber hat die Notare dazu verpflichtet, den Käufern die Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Beurkundungsstermin zu übergeben. Bauherren haben damit auf diese Art dieselbe Zeit, das Angebot prüfen zu lassen, bevor sie es unterzeichnen.

Rollo kracht zu Boden

Mieterin erschrickt und stürzt eine Treppe hinunter: Haftet dafür der Vermieter?

Eine Frau hatte eine Doppelhaushälfte mit Garten gemietet. Kurz nach dem Einzug teilte sie dem Vermieter mit, ein Rollo im Wohnzimmer sei extrem „schwergängig“. Er werde sich beizeiten um das Problem kümmern, versprach er. Zwei Wochen später stürzte die Mieterin auf der Treppe, die von der Terrasse in den hinteren Garten führt. Dafür machte sie den Vermieter verantwortlich, weil er den Rolladen nicht sofort hatte reparieren lassen.

Den Vorfall schilderte die Frau so: Das Rollo sei plötzlich aus 2,20 Metern Höhe mit einem Riesenkrach heruntergefallen. Der Krach habe sie

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.

Dank unseres großen Lagers haben wir viele Baustoffe immer vorrätig – direkt zum Mitnehmen!

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



so erschreckt, dass sie das Gleichgewicht verlor. Bei dem Versuch, sich mit der rechten Hand festzuhalten, habe sie sich am Handgelenk verletzt. Deshalb müsse der Vermieter die dringend erforderlichen Kosten für eine Haushaltshilfe ersetzen und obendrein 10.000 Euro Schmerzensgeld zahlen.

Darauf hätte die Mieterin nur Anspruch, wenn es einen direkten Zusammenhang zwischen ihrer Verletzung und dem Mangel der Mietsache gäbe, erklärte das Landgericht Nürnberg-Fürth (7 S 5872/17). So ein Zusammenhang sei aber nicht ersichtlich. Daher könne es offen bleiben, ob der Vermieter seine Instandsetzungspflichten verletzte, weil er nicht unverzüglich einen Reparaturauftrag für das Rollo erteilte. Denn der Unfall der Mieterin habe nichts damit zu tun.

Nicht das defekte Rollo habe ihre Verletzung verursacht – die sei vielmehr auf ihre eigene Reaktion auf den lauten Aufprall zurückzuführen. Plötzliche, laute Geräusche gebe es im Alltag immer und überall. Dabei zu erschrecken und mit unwillkürlichen Bewegungen zu reagieren, gehöre zum Alltagsrisiko jedes Menschen. Anders wäre der Fall zu beurteilen, wenn die Mieterin direkt unter dem Rollladen gestanden hätte und von ihm getroffen worden wäre. Oder wenn sie sich bei einem dadurch ausgelösten Sturz verletzt hätte.

Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 18.07.2018 - 7 S 5872/17

onlineurteile.de

Der vergessene Rauchmelder

Plötzlich piepst es in der Wohnung: Wer muss für die Demontage aufkommen?

Die Eigentümerin eines Hannoveraner Mietshauses ließ eine der Wohnungen sanieren. Ein Elektriker wurde beauftragt, die Rauchmelder an den Zimmerdecken abzumontieren, weil die Decken mit Rücksplatten verkleidet werden sollten. Ein Maler- und Trockenbaubetrieb legte die Decken tiefer und strich die Rücksplatten an. Nach den Renovierungsarbeiten wurde die Wohnung neu vermietet.

Einige Monate später hörten die Mieter ein hohes, total nerviges Piepsen, das sich alle 30 Sekunden wiederholte. Sie informierten die Vermieterin und minderten die Miete. Wieder schickte die Eigentümerin den Trockenbauer, der schließlich die Ursache entdeckte: Das Piepsen kam von einem Rauchmelder, der (versteckt hinter der Rücksplatten-Decke) an der alten Zimmerdecke hing und mit dem Pieps-Ton anzeigte, dass seine Batterie zu Ende ging.

Die Hauseigentümerin wei-

gerte sich, die Rechnung des Handwerkers – für Ortung und Demontage des Rauchmelders und die dafür nötigen Trockenbauerarbeiten – zu begleichen. Im Gegenzug forderte sie Schadenersatz in gleicher Höhe.

Begründung: Der Elektriker habe die ursprünglich montierten Rauchmelder abgebaut. Also müssten Mitarbeiter des Trockenbaubetriebs den Rauchmelder fälschlicherweise wieder an der alten Decke montiert haben. Ohne diesen Fehler wäre die Suchaktion gar nicht nötig gewesen.

Ein Fehler des Trockenbaubetriebs sei nicht bewiesen, fand das Amtsgericht Hannover und entschied den Streit zu Gunsten des Handwerkers (412 C 2882/18). Ebenso gut könnten Mitarbeiter des Elektrikers den Rauchmelder wieder montiert haben. Noch wahrscheinlicher: Sie hätten beim Abmontieren einen Rauchmelder vergessen. Wenn die auf solche Bauteile

spezialisierten Elektriker den Rauchmelder übersahen, könne man dasselbe Versehen kaum dem Trockenbauer zum Vorwurf machen.

Vermutlich habe der Rauchmelder wie eine Auf-Putz-Dose ausgesehen. Jedenfalls habe der Handwerker darauf vertraut dürfen, dass das omöne „Ding“ funktionslos und ungefährlich war. Schließlich habe vorher ein Elektriker-Fachbetrieb die Demontage durchgeführt. Handwerker dürften sich prinzipiell darauf verlassen, dass andere Fachbetriebe sachgerecht arbeiteten. Ohne besonderen Anlass sei ein Trockenbauer nicht verpflichtet, die vorangegangenen Arbeiten eines Elektrikers zu kontrollieren. Die Auftraggeberin müsse den Werklohn des Handwerkers zahlen.

Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 08.08.2018 - 412 C 2882/18

onlineurteile.de

Waffe und Munition in der Mietwohnung

Bewahrt eine Mieterin rechtswidrig eine Pistole auf, rechtfertigt das eine fristlose Kündigung

Bei einer Wohnungsdurchsuchung fand die Berliner Polizei im Juli 2017 in der Mietwohnung einer Frau eine Pistole und ein Magazin mit Munition. Einen Waffenschein hatte die Mieterin nicht. Wegen dieses Vorfalls kündigte ihr die Vermieterin fristlos. Die Mieterin

akzeptierte dies nicht und weigerte sich auszuziehen.

Doch die Räumungsklage der Hauseigentümerin hatte beim Landgericht Berlin Erfolg (65 S 54/18). Unerlaubter Waffenbesitz ziehe in der Regel strafrechtliche Ermittlungen und einen Prozess nach sich,

damit müssten Mieter rechnen. Wer solche Konsequenzen bewusst in Kauf nehme, überschreite den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Dazu komme die objektive Gefahr, die von einer Pistole und einem Magazin mit Munition ausgehe. Dadurch komme



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



Steuer

Freiburger
Hausbesitzer-Zeitung

dem Fehlverhalten der Mieterin „ein besonderes Gewicht“ zu. Wer rechtswidrig eine Waffe mit Munition aufbewahre, verstöße aufs Gröbste gegen seine Pflichten aus dem Mietvertrag und störe den Hausfrieden nachhaltig. Das rechtfertige

allellem eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses, entschied das Landgericht: Die Kündigung sei also wirksam.

Beschluss des Landgerichts Berlin vom 25.06.2018 - 65 S 54/18

onlineurteile.de

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

Meisterbetrieb in 3. Generation

Alles aus
einer Hand.



Haus- und
Gebäudetechnik Netzwerk und
Kommunikation Hausgeräte
Service/Verkauf

Beleuchtung Energieeffizienz Sicherheit

Am Dorfbach 12
79111 Freiburg-St. Georgen
Tel. (07 61) 4 37 08
www.elektro-ehret.de



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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.

Mein schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere

Urteile helfen Steuern sparen

Tipps für die Einkommensteuererklärung

Zur Zeit wird heftig über Steuerersenkungen diskutiert. Ob und ggf. in welchem Umfang die Steuerzahler nach der Bundestagswahl entlastet werden ist noch offen. Bis dahin ist man auf steuerzahlerfreundliche Entscheidungen der Finanzgerichtsbarkeit angewiesen. Nachfolgend einige hiervon, die beim Ausfüllen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden sollten.

Privatnutzung von Firmenwagen

Steht einem ein Firmenwagen auch zur Privatnutzung zur Verfügung, sollten folgende aktuelle Urteile beachtet werden: Musste man auf Grund der privaten Nutzung eines Firmenwagens Aufwendungen für das Fahrzeug (z.B. Benzin-kosten) teilweise selbst tragen, konnten diese bisher nicht auf den steuerpflichtigen geldwerten Vorteil für die Privatnutzung angerechnet werden. Ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 30. November 2016 (Az. VI R 2/15) hat diese steuerzahlerfeindliche Regelung korrigiert und die steuerliche Berücksichtigung der selbstgetragenen Aufwendungen zugelassen. Gelegenheit, die zuviel gezahlte Steuer für die Privatnutzung zurück zu bekommen, hat man jetzt im Rahmen der Einkommensteuererklärung. Kann ein zur privaten Nutzung überlassener Firmenwagen nachweislich über mindestens einen vollen Monat nicht genutzt werden, muss für diese Zeit auch kein geldwerten Vorteil versteuert werden. Das Finanzgericht

Düsseldorf entschied in einem Urteil vom 24. Januar 2017 (Az. 10 K 1932/16 E), dass bei nachgewiesener Fahruntüchtigkeit (Grund war ein Hirnschlag) in der Zeit der Fahruntüchtigkeit kein geldwerten Vorteil zu versteuern ist. Neben gesundheitlichen Gründen dürfte u.a. auch ein Führerscheinentzug oder ein längerer Auslandsaufenthalt ein Grund sein, für diese Zeit die Besteuerung der Privatnutzung des Firmenfahrzeugs auszusetzen. Die Aussetzung der Versteuerung gilt aber nur für volle Monate, nicht für angebrochene.

Kosten für Arbeitszimmer

Auch beim Thema Abzugsfähigkeit von Kosten für ein Arbeitszimmer gab es in jüngster Zeit zwei steuerzahlerfreundliche Urteile: Nutzen mehrere Steuerzahler ein häusliches Arbeitszimmer gemeinsam, ist die jährliche Höchstbetragsgrenze von 1.250 Euro personenbezogen anzuwenden, so dass jeder dieser Personen seine Aufwendungen bis zu dieser Obergrenze bei der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben geltend machen kann. Dies hat der Bundesfinanzhof in einem Urteil vom 15. Dezember 2016 (Az. VI R 53/12) entschieden und dabei seine Rechtsprechung zugunsten der Steuerzahler geändert. Der auf den Höchstbetrag von 1.250 Euro begrenzte Abzug der Aufwendungen ist jedem Steuerzahler zu gewähren, wenn für seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, er in dem Arbeitszimmer über einen Arbeitsplatz verfügt und die geltend gemachten Aufwendungen getragen hat. Der Bundesfinanzhof hat zudem klar gestellt, dass die Kosten bei Ehegatten jedem Ehepartner grundsätzlich zur Hälfte zuzuordnen sind, wenn sie bei häftigen Miteigentum ein häusliches Arbeitszimmer gemein-

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

sam nutzen.

Das Kriterium "kein anderer Arbeitsplatz steht zur Verfügung" ist nach einem Urteil des Finanzgerichts München vom 27. August 2016 (Az. 15 K 439/15) auch erfüllt, wenn während eines Bereitschaftsdienstes (z.B. am Wochenende) der Arbeitsplatz in der Firma während dieser Zeit nicht zur Verfügung steht. Unterkunftskosten bei doppelter Haushaltführung muss man aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung unterhalten, können bis zu 1.000 Euro im Monat an Unterkunftskosten steuerlich geltend gemacht werden. Strittig ist, was zu den Unterkunftskosten gehört. Entgegen der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung hat jetzt das Finanzgericht Düsseldorf in einem Urteil vom 14. März 2017 (Az. 13 K 1216/16) entschieden, dass Aufwendungen für die Wohnungseinrichtung und den Haustrat am Beschäftigungsstandort bei einer beruflich veranlassten doppelten Haushaltführung nicht zu den Unterkunftskosten gehören. Die Aufwendungen für die Möblierung sowie für den Haustrat können daher zusätzlich zu

den Unterkunftskosten (Miete und Betriebskosten) steuerlich geltend gemacht werden.

Da das Finanzamt dieses Urteil nicht akzeptieren will, ist derzeit ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof (Az. VI R 18/17) anhängig. Sollte bei der Einkommensteuererklärung das Finanzamt die steuerzahlerfreundliche Auslegung des Finanzgerichts Düsseldorf nicht akzeptieren, sollte mit Verweis auf das anhängige Verfahren beim Bundesfinanzhof Einspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden.

Krankheitskostenabzug verbessert

Fallen bei Steuerzahldienstleistern außergewöhnliche Aufwendungen an, z.B. Krankheitskosten oder behindertengerechte Umbauarbeiten am Haus, können diese unter bestimmten Voraussetzungen als außergewöhnliche Belastungen bei der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden.

Die Aufwendungen werden allerdings nur berücksichtigt, wenn sie die den Steuerzahler zumutbare Eigenbelastung übersteigen. Der Bundesfinanzhof hat in einem

Urteil vom 19. Januar 2017 (Az. VI R 75/14) die Berechnung der zumutbaren Eigenbelastung grundlegend zugunsten der Steuerzahler geändert, so dass im Einzelfall ein deutlich höherer Betrag als bisher als außergewöhnliche Belastungen steuerlich geltend gemacht werden kann. Bei der Einkommensteuererklärung ist darauf zu achten, dass das Finanzamt bei der Berechnung der als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähigen Aufwendungen bereits die neue steuerzahlerfreundliche Berechnungsweise des Bundesfinanzhofs berücksichtigt.

Kosten für Geburtstagsfeier absetzen

Können Aufwendungen für eine Geburtstagsfeier steuerlich geltend gemacht werden? Mit dieser Frage befasste sich der Bundesfinanzhof in einem Urteil vom 10. November 2016 (Az. VI R 7/16). Er kam dabei zu der Auffassung, dass bei Nachweis der beruflichen Veranlassung

der Feier die Aufwendungen ganz oder teilweise als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben geltend gemacht werden können. Hinsichtlich des Nachweises der beruflichen Veranlassung sollten folgende Kriterien beachtet werden: Es sollten nur Mitarbeiter, Kollegen, Geschäftspartner oder Kunden eingeladen werden.

Die Teilnahme von Familienangehörigen, Verwandten oder Freunden ist schädlich. Finden neben der beruflichen Feier auch private Geburtstagsfeiern statt, ist es für den Nachweis der beruflichen Veranlassung von Vorteil, dass die Kosten der privaten Geburtstagsfeier deutlich höher liegen als bei der beruflich veranlassten Feier. Um den beruflichen Charakter der Feier zu unterstreichen ist es zudem von Vorteil, wenn diese in den Räumlichkeiten des Betriebes und zumindest teilweise während der Arbeitszeit stattfindet.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Einfache Gestaltung und clever Schenkungssteuer sparen

6 Tipps zu Ihrem Vorteil

Grundsätzlich gilt, eine unentgeltliche Zuwendung unter Lebenden wird per Gesetz als Schenkung definiert, egal ob es sich um Immobilie, Schmuck oder sonstige Vermögen handelt.

Die finanzielle oder materielle Schenkungen werden als vorgezogene Erbfälle angesehen und unterliegen grundsätzlich der Besteuerung, allerdings gibt es in der Summe teilweise erhebliche Freibeträge. Die Höhe der Steuer ist dabei variabel und hängt von den Faktoren Verwandtschaftsverhältnis, Steuerklasse und dem Wert der Schenkung ab. Der Freibetrag ist die vom Finanzamt festgelegte Summe, welche von der Besteuerung verschont bleiben

soll. Die Freibeträge sind allerdings für einen Zeitraum zehn Jahre gedacht, dies relativiert dann wieder die Höhe der Freibeträge.

Um zu ermitteln, ob bei der Schenkung von Immobilien die zugelassenen Freibeträge überschritten werden, wird für gewöhnlich der aktuelle Verkehrswert berechnet. Ansonsten wird die Schenkungssteuer wie bei jedem anderen Vermögenswert auch berechnet.

Hinweis: Eine Schenkung muss innerhalb einer Frist von drei Monaten dem Finanzamt gemeldet oder von einem Notar gerichtlich festgehalten werden. Die Schenkungssteuer ist grundsätzlich von dem Beschenkten zu entrichtet. Soll-

MOSER
beraten · planen · bauen



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



te der Beschenkte die Schenkung nicht anzeigen bzw. die Schenkungssteuer bezahlen, dann haftet der Schenker für die nicht beglichene Steuer.

Hier sechs einfache und legale Tipps die Schenkungssteuer zu reduzieren / zu vermeiden:

Tipp 1: Eheschließung

Durch die Heirat einer langjährigen Partnerschaft kann erheblich Schenkungssteuer gespart werden. Der Freibetrag erhöht sich von 20.000 auf 500.000 €, somit um das 25fache zusätzlich verändert sich noch die Schenkungssteuerklasse von III auf I.

Tipp 2: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Ehegatten und Lebenspartner können sich das selbstgenutzte Wohneigentum steuerfrei schenken

Tipp 3: Die Freibeträge verdoppeln

Oft haben sich im arbeitsreichen Alltag die Vermögenswerte nur bei einem Ehegatten angesammelt und somit verwirken sich die Freibeträge mangels Vermögen des anderen Ehegatten gegenüber den Kindern. Durch frühzeitige Gleichstellung der Vermögenswerte unter den Ehegatten

können die die Freibeträge gegenüber den Kinder, Enkel problemlos verdoppelt werden. Beispiel: Ein Ehegatte hat 1,6 Mio Vermögen, der andere Ehegatte 0 Vermögen, 2 Kinder aus der gemeinsamen Ehe sind vorhanden. Ohne Gleichstellung der Vermögenswerte bestehen mangels Vermögen nur Freibeträge in Höhe von 800.000 € (2 Kinder) gegenüber dem Ehegatten mit Vermögen und würde eine Steuerbelastung von 15 % auslösen, durch Gleichstellung der Vermögenswerte verdoppeln sich die Freibeträge auf 1,6 Mio, Steuerbelastung dann 0 %.

Tipp 4: in Raten schenken

Kennen Sie den Spruch: „Planung ist das halbe Leben“ – Dies gilt auch bei der Schenkungssteuer, die Freibeträge gelten für einen Zeitraum von zehn Jahren, d.h. bei einem Freibetrag von 500.000 € können Sie jedes Jahr 50.000 € steuerfrei verschenken.

Tipp 5: Ketten-schenkung

In diesem Fall schenken sich die Familienangehörigen zur Optimierung der Freibeträge die Schenkung über mehrere Angehörigen. Beispiel: Die Großeltern möchten dem Enkel einen Betrag von 600.000

€ schenken, der Freibetrag beträgt aber nur 200.000 €, somit würde der Freibetrag um 400.000 € überschritten und der Vorgang würde Schenkungssteuer in Höhe von 15% auslösen. Bei einem guten Familienzusammenhalt würde sich hier eine Schenkung ohne Auflage zur Weiterschenkung an die Kinder anbieten und diese wiederum Schenkung an die Kinder(Enkel) weiter. Durch die höheren Freibeträge der Eltern ergibt sich sodann keine Schenkungssteuerbelastung.

Tipp 6: Gelegenheitsgeschenke

Für besondere Anlässe wie z. B. Geburtstage, Abitur, Examens, Hochzeiten, Jubiläen ist der Gesetzgeber großzügiger, die Höhe der Großzügigkeit ist leider nicht klar definiert, wodurch der Schenker einen relativ weiten Handlungsspielraum hat. Auch wenn es erlaubt ist zur richtigen Gelegenheit

tiefer in die Tasche zu greifen, sollte das Geschenk in einer angemessenen Relation zum Gesamtvermögen stehen.

Michael Dold
Steuerberater



Der Verfasser dieses Artikels, Steuerberater Michael Dold, steht unseren Mitgliedern im Rahmen der von Haus & Grund Freiburg angebotenen Steuerberatung für die Beantwortung von Fragen gerne nach vorheriger Terminsvereinbarung zur Verfügung.

Verkauf einer Zweit- oder Ferienwohnung

Ist der Veräußerungserlös steuerpflichtig?

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Der Begriff "Nutzung zu eigenen Wohnzwecken" setzt voraus, dass eine Immobilie zum Bewohnen geeignet ist und vom Steuerzahler auch bewohnt wird.

Unschädlich ist, wenn er es gemeinsam mit seinen Familienangehörigen oder einem Dritten bewohnt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt hingegen nicht vor, wenn der Steuerzahler die Wohnung entgeltlich oder unentgeltlich an einen Dritten überlässt, ohne sie zugleich selbst zu bewohnen. Aber: Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerzahler die Wohnung einem Kind, für das er Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibeträge hat, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlässt.

Zweit- oder Ferienwohnungen

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. Juni 2017 wird ein Gebäude auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt,

Glaserei / Fensterbau / Wintergärten



Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07662 - 94 93 2 - 0

Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

STEINHART FENSTERBAU



Freiburg
Ihringen

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren –
Rollläden, Insektenschutz, Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

www.steinhardt-fensterbau.de

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



wenn es der Steuerzahler nur zeitweilig bewohnt, sofern das Gebäude ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Insoweit können deshalb auch Zweitwohnungen, nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzt werden, unter die Begünstigungsregelung für selbstgenutzte Wohnungen fallen.

Selbstnutzung: Wie lange?

Voraussetzung für die Begünstigungsregelung beim Verkauf selbstgenutzter Immobilien ist, dass die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (1. Ausnahme) oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken (2. Ausnahme) genutzt wurde. Der Bundesfinanzhof hat in dem o.g. Urteil klargestellt, wann die Voraussetzungen für die zweite Ausnahme erfüllt sind. Die Voraussetzungen sind dann erfüllt, wenn das Gebäude in einem zusammenhängenden Zeitraum genutzt wird, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt. Es müssen aber nicht drei volle

Kalenderjahre sein. Es kommt also nur darauf an, dass die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken das mittlere Kalenderjahr voll umfasst. Im Jahr der Veräußerung und in dem zweiten Jahr davor muss die Selbstnutzung nicht während des gesamten Kalenderjahrs vorliegen, so dass eine zusammenhängende Nutzung von einem Jahr und zwei Tagen ausreicht.

Selbstnutzung und Erbfall

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs liegt eine Nutzung "zu eigenen Wohnzwecken" im Sinne der Begünstigungsregelung auch in dem Zeitraum vor, in dem der Veräußerer noch nicht Eigentümer des Gebäudes war, sofern er später durch Schenkung oder Erbfall in die Rechtsposition des Schenkers oder Erblassers eintritt. Nutzt ein Steuerzahler daher eine ihm nicht gehörende Immobilie zu eigenen Wohnzwecken und wird sie ihm später durch Schenkung oder Erbfall übertragen, ist als Zeit der Selbstnutzung auch die Zeit anzurechnen, in der ihm die Wohnung unentgeltlich vom Schenker bzw. Erblasser zur Nutzung zu eigenen Wohnzwecken überlassen wurde.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Aktuelle Rechtsprechung zu Wohnungseigentümergemeinschaften

Ersatz des fehlenden Schlüssels oder Austausch der Schließanlage?

Zum Ende des Mietverhältnisses will der Vermieter einer Eigentumswohnung alle Schlüssel für die Wohnung zurückhalten. Doch gelegentlich fehlen dann einzelne Schlüssel oder es wird darüber gestritten, wie viele Schlüssel überhaupt übergeben wurden. Wenn es zu keiner Einigung kommt, landen solche Streitigkeiten vor Gericht. Insbesondere wenn der Schlüssel Teil der im Gemeinschaftseigentum stehenden Schließanlage ist, sollte dann aber nicht nur auf Herausgabe des Schlüssels geklagt werden, sondern auch

auf Ersatz für die Kosten des Austauschs der Schließanlage, sofern dies droht. Denn nur so ist gewährleistet, dass man den Rechtsstreit im Zweifel durch mehrere gerichtliche Instanzen betreiben kann, wie der BGH in seinem Beschluss vom 28. September 2017 (Az. V ZB 63/16) entschieden hat. Die Zulässigkeit der Berufung hängt nämlich vom Streitwert ab. Dieser beläuft sich bei einem reinen Herausgabeanspruch bezüglich des Wohnungsschlüssels lediglich auf die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels. Der für eine Berufung erforderliche Wert von 600 Euro wird hierbei in der Regel nicht erreicht. Die



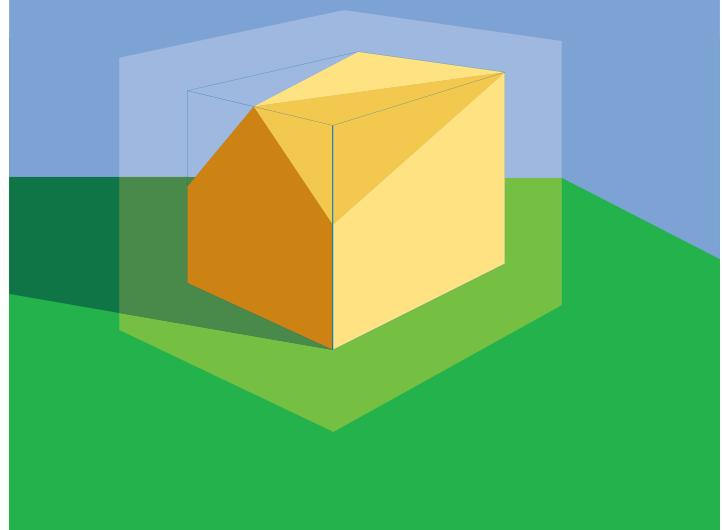
WWW.GETEC-FREIBURG.DE

**8.–10.2.2019
MESSE FREIBURG**

**ÖKOLOGISCHE BAUKOMPONENTEN
HEIZUNGS- UND ANLAGENTECHNIK
ERNEUERBARE ENERGIEN
ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN**

**Gebäude
ENERGIE
Technik**

PLANEN | BAUEN | WOHNEN



VERANSTALTER



MITVERANSTALTER



Handwerkskammer
Freiburg



Kosten für den Austausch einer Schließanlage liegen aber in der Regel immer über diesem Betrag.

Im konkreten Fall gab ein Mieter beim Auszug aus seiner Wohnung nicht alle Wohnungsschlüssel an den Vermieter zurück. Dieser forderte ihn auf, den fehlenden Schlüssel herauszugeben, und verlangte hilfsweise den Ersatz für den Austausch der Schließanlage der Wohnungseigentümergemeinschaft. Das Amtsgericht lehnte dieses Ansinnen ab. Der Vermieter reichte daher Berufung ein. Das Berufungsgericht sah diese jedoch als unzulässig

an, weil der Ersatz des Schlüssels die 600-Euro-Grenze nicht überstieg. Die Kosten für den Austausch der Schließanlage wollte es hingegen nicht in Ansatz bringen. Der BGH korrigierte dies mit seiner Entscheidung und verwies zurück an das Berufungsgericht.

Legale Verzögerungstaktik

Ob die übrigen Wohnungseigentümer gegen eine erfolgreiche Beschlussanfechtung Berufung einlegen, unterliegt alleine ihrer Entscheidung. Der anfechtende Eigentümer kann ihnen dies nicht gerichtlich untersagen lassen. Dies

gilt selbst dann, wenn sich der Eindruck aufdrängt, dass die Berufung scheitern wird und primär eingelegt werden soll, um die Wirkung der Beschlussanfechtung zu verzögern. So hat es zumindest das Amtsgericht Gladbeck in seinem Urteil vom 30. Oktober 2017 (Az. 51 C 5/17) entschieden. Andernfalls würde die Entscheidung, ob die Berufung erfolgreich ist, durch das angerufene Amtsgericht entschieden und nicht durch das zuständige Landgericht.

„Einfahrten“ sind keine „Parkplätze“

Gemeinschaftsflächen, die in der Teilungserklärung als „Einfahrten“ bezeichnet sind, dürfen zwar mit Fahrzeugen befahren werden. Abgesehen vom kurzzeitigen Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen ist dort aber ein Parken nicht erlaubt, soweit dies nicht durch separate Vereinbarungen oder Beschlüsse erlaubt wurde. Das hat das Landgericht Dortmund mit seinem Beschluss vom 10. Oktober 2017 (Az. 1 S 357/16) entschieden. Auch wenn in einer „Einfahrt“ über Jahre hinweg Fahrzeuge geparkt wurden, kann dies nur in Ausnahmefällen als konkordante Vereinbarung über die Zulässigkeit des Parkens gewertet werden. Denn hierfür müsste den Eigentümern bewusst sein, dass sie durch die Duldung eine dauerhafte Regelung und Änderung der Rechtslage herbeiführen.

Sollten keine von der Teilungserklärung abweichenden Vereinbarungen oder kein abweichender Beschluss existieren, dann können einzelne Wohnungseigentümer von anderen Eigentümern verlangen, dass sie ihre Fahrzeuge nicht in der Einfahrt parken. Diese müssen dann dafür Sorge tragen, dass auch ihre Gäste dort nicht parken.

tember 2017 (Az. 2-13 S 49/16) mit den Auswirkungen auseinander gesetzt, die unwirksame Klauseln eines Verwaltervertrags auf die Verwalterbestellung haben.

So muss ein Verwaltervertrag den strengen Regelungen der AGB-Kontrolle standhalten, wenn es sich um einen Verbraucher vertrag handelt. Voraussetzung hierfür ist, dass mindestens ein Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft Verbraucher ist. Denn dann gilt auch die Gemeinschaft als Verbraucher. Weiter muss es sich bei dem Verwalter um einen Unternehmer handeln und die Vertragsbedingungen müssen vom Verwalter gestellt werden sein.

Grundsätzlich haben unwirksame Klauseln auch Auswirkungen auf den Bestellungsbeschluss. Halten nur einzelne Klauseln des Vertrages einer AGB-Prüfung nicht stand, dann ist auch der Bestellungsbeschluss nur in Bezug auf diese Klauseln unwirksam. Dies gilt aber nur, wenn der Vertrag auch ohne die unwirksamen Klauseln sinnvollerweise Bestand haben kann.

Sollte die Summe der unwirksamen Klauseln aber so groß sein, dass nur ein leerer Vertragstext übrigbleibt, oder sollten Kernregelungen unwirksam sein, dann ist die Verwalterbestellung im Ganzen unwirksam. Denn dann kann nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung einen entsprechenden Beschluss über den Restvertrag gefasst hätten.

Zugleich hat das Gericht folgende Klauseln für unwirksam erklärt:

- Eine Regelung zur Befreiung von dem Verbot von Insehgeschäften nach § 181 BGB ist unwirksam.

- Eine Regelung, die es dem Verwalter erlaubt, bis zu einem geschätzten Aufwand von jeweils 2.000 Euro Sonderfachleute zu beauftragen, ist unwirksam. Hierdurch wird ein wesentlicher Teil der Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier
IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR
BAUEN UND SANIEREN

Scherlzendobel 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.

30 Jahre
O.W. Pink Immobilien e.K.

Gipser / Stukkateur

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz

veeser
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.
Tel. 0761/8 10 41 Fax 86834
E-Mail: veeser.putz@t-online.de

Keine wirksame Verwalterbestellung bei Unwirksamkeit von wesentlichen Klauseln im Verwaltervertrag

Der Verwaltervertrag ist die Grundlage für jede Verwalterbestellung. Das Landgericht Frankfurt am Main hat sich nun in seinem Urteil vom 27. Sep-



auf den Verwalter übertragen, die eigentlich nach § 21 Abs. 1 WEG dem Eigentümer obliegen. Da eine jährliche Obergrenze nicht vorgesehen ist, sind die Eigentümer nicht vor einer möglichen überhöhten Kostenbelastung geschützt.

- Eine Regelung, die es dem Verwalter erlaubt, Hausreinigungskräfte einzustellen, mit ihnen namens der Gemeinschaft Dienstverträge abzuschließen, diese inhaltlich zu ändern und auch zu kündigen, ist ebenfalls unwirksam. Auch hier wird ein wesentlicher Teil der Selbstverwaltung auf den Verwalter übertragen, ohne diesem Vorgaben zu Kosten oder Einstellungskriterien zu machen.

- Eine Regelung, durch die der Verwalter ermächtigt wird, in Teilbereichen Untervollmachten an Sonderkräfte zu erteilen, ist ebenfalls unwirksam. Hierdurch wird es dem Verwalter ermöglicht, im Zweifel alle seine Aufgaben zu delegieren. Die Verwalterleitungen müssen aber durch den bestellten Verwalter erbracht werden.

- Eine Regelung, die für den Verwalter eine Mahngebühr von 20 Euro pro Mahnung vorsieht, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Auch hier fehlt es an einer Begrenzung der Zahl der zu vergütenden Mahnungen, so dass nicht erkennbar ist, welche maximale finanzielle Belastung auf die Eigentümer zukommen kann.

- Eine Regelung, die dem Verwalter Sonderhonorare für die Erhebung von Sonderumlagen zubilligt, ist unwirksam, da dies ein Teil der Standardleistungen des Verwalters ist.

Schadensersatzanspruch sticht Beseitigungsanspruch

Nimmt ein Eigentümer eigenmächtig Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum vor, dann können zum einen den einzelnen Eigentümern Beseitigungsansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 1004 Abs. 1 BGB zustehen. Zugleich kann aber auch der Gemeinschaft ein Anspruch auf Schadensersatz nach § 14 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 280 BGB und § 823 Abs. 1 BGB

zustehen.

Den Anspruch auf Schadensersatz kann ein einzelner Eigentümer schon deshalb nicht geltend machen, weil der Geschädigte die Wahl zwischen der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder einer Entschädigung in Geld hat. Diese kann aber nur einheitlich für alle Eigentümer getroffen werden. Daher muss der Anspruch einheitlich von der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Das Landgericht München I hat nun mit Beschluss vom 15. November 2017 (Az. 1 S 1978/16) entschieden, dass der einzelne Eigentümer aber auch seinen konkurrierenden Anspruch auf Beseitigung der Störung nicht ohne Ermächtigung der übrigen geschädigten Eigentümer geltend machen kann. Denn die Beseitigung der Störung kann nur durch eine komplette Rückgestaltung erfolgen. Diese schließt aber eine gleichzeitige Entschädigung in Geld aus. Die Geltendmachung des Anspruchs würde das Wahlrecht bezüglich des Schadensersatzanspruchs vereiteln.

Im konkreten Fall hatte der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung eigenmächtig fünf zusätzliche Dachfenster in seiner Wohnung einbauen lassen. Nachdem ein mehrheitlicher Beschluss zur nachträglichen Genehmigung der neuen Fenster gerichtlich für nichtig erklärt wurde, klagte ein Eigentümer auf Beseitigung der Fenster. Hierauf beschloss die Gemeinschaft, die Beseitigungsansprüche der Eigentümer an sich zu ziehen. Der klagende Eigentümer ging gegen den Beschluss vor, weil dieser seiner Auffassung nach lediglich gefasst wurde, um ein Vorgehen gegen die neuen Fenster zu unterbinden. Gleichzeitig verfolgte er seine Klage gegen den Eigentümer der Dachgeschosswohnung weiter. Das Gericht lehnt seinen Beseitigungsanspruch nun ab, weil er diesen mit der obigen Begründung nicht gegen den Willen der anderen Eigentümer geltend machen könne.

Gerold Happ



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

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

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

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

Fliesenbau

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98



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



BGH zur Entziehung von Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum

In seinem Urteil vom 14. September 2018 (V ZR 138117) hat der BGH entschieden, dass Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum insgesamt entzogen werden kann, auch wenn nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Allerdings darf jeder der nicht störenden Miteigentümer die Wirkung des Entziehungsurteils entsprechend § 19 Absatz 2 WEG abwenden, indem er den Anteil des störenden Eigentümers selber erwirbt, diesen dauerhaft und einschränkungslos aus der

Wohnanlage entfernt und der Gemeinschaft alle für das Entziehungsverfahren angefallenen Kosten ersetzt.

Im konkreten Fall gehörte eine Eigentumswohnung einem älteren Ehepaar je zur Hälfte. Der Ehemann beschmierte wiederholt den Eingangsbe- reich und das Treppenhaus mit beschimpfenden Schriftzügen. Zudem beleidigte er andere Eigentümer in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Außerdem kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen. Der Ehemann gab an, unter einer leichten Paranoia zu leiden,

aber eine Schuldunfähigkeit konnte jedoch nicht festgestellt werden. Die Verwaltung forderte das Ehepaar unter Abmahnung erfolglos auf, dieses Verhalten umgehend einzustellen. Daher wurde auf der nächsten Eigentümersammlung beschlossen, ein Entzugsverfahren gegen das Ehepaar einzuleiten.

Der BGH entschied nun, dass sich der Entziehungsanspruch auch gegen den Miteigentumsanteil der nicht störende Ehefrau erstreckt. Anders sei der Regelungszweck nicht zu verwirklichen, durch die Entziehungsklage den Gemeinschafts- frieden wiederherzustellen. Denn eine Zwangsvorsteigerung alleinig des Bruchteilseigentums des Ehemannes sei nicht erfolgsversprechend, da ein

potentieller Erwerber die Nutzung der Wohnung uns seine Mitwirkung in der Gemeinschaft nur einvernehmlich mit der im Eigentum verbleibenden Ehefrau erfolgen können.

Das ebenfalls schützenswerte Interesse des nicht störenden Bruchteilseigentümers werde dadurch gewahrt, dass ihm die Möglichkeit gewährt wird, die Entziehung abzuwenden, indem er den Anteil des störenden Eigentümers selber erwirbt, diesen dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und entsprechend § 19 Absatz 2 WEG der Wohnungseigentümergemeinschaft alle für das Entziehungsverfahren angefallenen Kosten ersetzt.

RA Jürgen Schrader

Installation / Heizung / Sanitär

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR

WEG-Versammlung in der Waschküche

Amtsgericht erklärt an "ungeeignetem Ort" getroffene Eigentümerbeschlüsse für unwirksam

Eigentümer einer Wohnung fochten Beschlüsse an, die auf einer Eigentümersammlung der Wohnanlage im Sommer 2017 gegen ihren Willen getroffen wurden. Originell: Die Versammlung hatte in der Waschküche der Wohnanlage stattgefunden. Das Ehepaar war zu diesem Zeitpunkt in Urlaub gewesen und hatte seinen Anwalt als Vertreter geschickt.

Der fand erst die Waschküche nicht. Kaum hatte er sie im Keller ausfindig gemacht, war die Versammlung auch schon wieder beendet, nach gerade einmal sieben Minuten. Die Art und Weise, wie die Eigentümersammlung durchgeführt wurde, sei unzulässig, meinten die Eheleute.

Das Amtsgericht Dortmund gab ihnen Recht: Was auf dieser Versammlung beschlossen wurde, sei schon wegen des ungeeigneten Versammlungs-orts unwirksam (512 C 31/17). Immerhin sei es bei diesem Treffen um strittige Punkte gegangen. Dass diese entsprechend

demokratischen Gepflogenheiten sachlich diskutiert würden, wenn im Waschkeller im Stehen eine Versammlung stattfinde, sei kaum vorstellbar. Und wie der zeitliche Ablauf zeige, sei eine eingehende, sachliche Debatte wohl auch nicht geplant gewesen.

Außerdem sei der Weg zur Waschküche so eine Art Schnitzeljagd durch alle möglichen Kellergänge. Also sei auch der Zugang zum Versammlungs- ort problematisch gewesen. Anders als der WEG-Verwalter meine — der zur Versammlung an diesem absonderlichen Ort eingeladen habe —, müssten nicht die abwesenden Eigentümer dafür sorgen, dass ihr Bevollmächtigter rechtzeitig zur Versammlung komme. Vielmehr müsse der WEG-Verwalter als Versammlungsleiter einen problemlos und frei zugänglichen Ort auswählen.

Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 27.03.2018 - 512 C 31/17

onlineurteile.de



...die richtige Wahl
Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

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



Energieeffizient durch den Winter

Sechs Tipps, wie richtiges Heizen Geld spart

Die meisten Energiekosten in deutschen Haushalten entfallen auf die Heizung und Warmwasserbereitung: Mit mehr als drei Vierteln des Gesamtverbrauchs der Privathaushalte ist der Anteil sehr hoch. Besonders im Winter steigt der Verbrauch an Wärmeenergie wieder.

Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) hat wertvolle Tipps zusammengestellt.

Nicht zum Fenster hinausheizen

Richtiges Lüften ist besonders dann wichtig, wenn es draußen kalt ist. Stehen Fenster dauerhaft „auf Kipp“, wird nur wenig Luft ausgetauscht, dafür kühlen aber die Wände aus. Dies erhöht den Wärmebedarf in angrenzenden Räumen sowie den Energiebedarf und die Dauer der Wiederaufheizung des betroffenen Zimmers. Besser ist es, die Fenster mehrmals täglich für ein paar Minuten weit zu öffnen und – wenn möglich – für eine Querlüftung des gesamten Raumes zu sorgen. So wird die Luft im Raum schnell ausgetauscht, aber die Wände bleiben warm. Das Risiko der Schimmelbildung sinkt, denn die Luftfeuchtigkeit wird dabei effektiver gesenkt als bei einem nur kurzen Luftaustausch durch einzelne gekippte Fenster.



Bild: IWO

Energieverluste vermeiden

Wer seine Türen geschlossen hält, verhindert große Wärmeverluste. Das gilt auch für Keller- und Dachbodenfenster, die im Winter ebenfalls durchgehend geschlossen bleiben sollten. Wer über Nacht die Rollläden schließt, hält mehr Wärme im Gebäude – vor allem bei älteren und energie-

tisch weniger guten Fenstern. Gardinen sollten nicht vor den Heizkörpern hängen, da sich sonst die warme Luft nicht im Raum verteilen kann. Noch etwas mehr lässt sich laut IWO einsparen, wenn die Heizung über Nacht abgesenkt wird. Um die Gefahr der Schimmelbildung durch Kondensation von Feuchtigkeit aus der Raumluft an älteren Außenbauteilen zu vermeiden, sollte die Raumtemperatur dabei in der Regel aber nicht auf Werte unter 16 Grad sinken. In Heizkörpern verringert eine wärmereflektierende Thermofolie übermäßige Energieverluste. Sie wird auf die Wand hinter dem Heizkörper geklebt.

Richtig temperieren

Zu warme Räume erhöhen den Energieverbrauch unnötig. Jedes Grad Raumtemperatur, das die Heizung nicht erzeugen muss, spart etwa sechs Prozent Energie und damit auch Kosten ein. Daher sollten Nutzer der jeweiligen Räume testen, bei welcher Raumtemperatur sie sich wohlfühlen.

Smarte Thermostate

Nachts oder tagsüber, wenn alle Bewohner außer Haus sind, lohnt es sich, die Temperatur um ein paar Grad abzusenken. Um Feuchteschäden zu vermeiden allerdings nicht unter 14 bis 16 Grad. Wer nun per Hand abends oder vor der Arbeit die Thermostate herunterregelt, kommt morgens oder nach der Arbeit in kalte Räume. Dagegen helfen smarte oder automatische Thermostate, die ganz einfach an die Heizkörper angebracht werden können. Smarte Geräte „merken“ sich den Tagesablauf und stellen so die Temperatur immer optimal ein. Zusätzlich lassen sie sich vom Smartphone aus steuern.

Heizkörper entlüften

Wenn Heizkörper gluckernde Geräusche abgeben und nicht mehr richtig warm werden, besteht Handlungsbedarf. Denn bei Luftblasen im Heizsystem kann das Wasser nicht mehr

ausreichend zirkulieren und für eine effektive Wärmeverteilung sorgen. Daher sollten die Heizkörper von Zeit zu Zeit entlüftet werden.

Rechtzeitig Modernisierung planen

Wenn ein Heizkessel älter als 20 Jahre ist, sollten Eigen-

tümer über einen Austausch nachdenken. Denn seither ist die Heiztechnik deutlich effizienter geworden. So spart zum Beispiel ein Öl-Brennwertkessel im Vergleich zu einem alten Standardkessel bis zu 30 Prozent Brennstoff ein, im Vergleich zu einem Niedertemperaturkessel bis zu 15 Prozent.

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



VDI

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



Noch größere Einsparungen ermöglicht die zusätzliche Einbindung erneuerbarer Energie, etwa durch eine Solarthermie-Anlage. Hausbesitzer, die sich

für eine neue, effiziente Öl-Brennwertheizung entscheiden, können jetzt mit minimalem Aufwand maximale Zuschüsse erhalten. Das ermöglicht die

Aktion „Besser flüssig bleiben“, die das IWO gemeinsam mit zahlreichen Heizgeräteherstellern initiiert hat. Eins ist dabei besonders wichtig: Die Gelder

müssen beantragt werden, bevor die Modernisierungsmaßnahme startet. Mehr unter www.besser-fluessig-bleiben.de.

Gebäude.Energie.Technik 2019

8. bis 10. Februar 2019, Messe Freiburg

Im kommenden Jahr findet die Gebäude.Energie.Technik (GETEC) vom 08. bis 10. Februar 2019 auf dem Freiburger Messegelände zum 12ten Mal statt. Seit 2008 präsentiert sich die Messe als Informationsplattform und Wegweiser für energieeffizientes Planen, Bauen und Modernisieren sowie erneuerbare Energien und gesundes Wohnen mit über 220 Ausstellern und über 10.000 Besuchern als führende Fach-Publikumsmesse in Deutschlands Südwesten. Die GETEC bringt Bauherren, Handwerk, Planung und Hersteller zusammen. Inzwischen gilt: GETEC, das ist mehr als Energie! Das

umfassende Ausstellungs-spektrum wird ergänzt durch ein praxisnahes und kostenfreies Rahmenpro-gramm. Zum Erfolgskonzept der Gebäude.Energie.Technik gehören eine klare Fokus-sierung auf die relevanten Themen und die intensive Zusammenar-bet mit Experten aus den



GÖTZ+MORIZ

bauen + modernisieren

**Besuchen Sie unsere
neuen Ausstellungen**

info@goetzmoriz.com www.goetzmoriz.com

79111 Freiburg
Basler Landstraße 28
Telefon 0761 497-0
Fax 0761 497-735

Weitere Niederlassungen
Bad Krozingen, Bad Säckingen,
Lörrach, Müllheim, Riegel,
Titisee-Neustadt und Waldkirch

Bereichen der energienahen Bau- und Dienstleistungen. Dies bestätigt Franz Unter-steller, der baden-württember-gische Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, durch seine Schirmherrschaft. Er betonte in seinem Grußwort: „Die GETEC ist als Leitmesse im Südwesten wichtig, weil sie Antworten gibt, wie wir unsere Klimaschutzziele erreichen

können.“ Veranstalter sind die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG gemeinsam mit der Solar Pro-motion GmbH. Mitveranstalter ist die Handwerkskammer Frei-burg. Schirmherrschaft hat das baden-württembergische Minis-terium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft übernommen. www.getec-freiburg.de

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.

16

Haus & Grund 12/2018

Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist groß, aber wie finden Sie Ihren passenden Mieter? Wie filtern Sie aus den vielen Interessenten den „Richtigen“ heraus, der nicht nur beim ersten Gespräch sympathisch ist, sondern sich auch später als zuverlässiger, umgänglicher und natürlich auch solventer Mieter erweist und schlussendlich noch zur Hausgemeinschaft passt. Wir vermitteln Ihre Wohnung oder Ihr Haus mit Engagement und Kompetenz und Sie sparen sich Zeit und Nerven. Wir beraten Sie umfassend vor einer Neuvermietung unter

Beachtung der neuen Gesetze, ermitteln die marktgerechte Miete, präsentieren Ihre Immobilie optimal in den Medien, prüfen die Bonität und erarbeiten einen nach der neuesten Rechtsprechung gültigen Mietvertrag.

Eine seriöse Vermietung ist aufwendig. Ein Makler, der all diese Aufgaben übernimmt, ist sein Geld wert. Viele Mitglieder haben uns trotz der geänderten Gesetzeslage die Treue gehalten. Das möchten wir zurückgeben und bieten Ihnen jetzt zwei individuelle neue Leistungspakete an:

Standard	Premium
Beratung	Beratung
Bestimmung des Mietpreises	Bestimmung des Mietpreises
	Prüfung der Nebenkosten
	Bestimmung der Wohnfläche
	Zielgruppenanalyse
Exposéerstellung	Exposéerstellung
Inserat in Onlineportal(en)	Inserat in Onlineportal(en)
	Inserat in Tageszeitung
Professionelle Fotos	Professionelle Fotos
Grundriss	Grundriss
	Grundrissaufbereitung
Präsentation bei Haus & Grund	Präsentation bei Haus & Grund
Anfragebearbeitung	Anfragebearbeitung
Vorselektion der Interessenten	Vorselektion der Interessenten
Terminierung der Besichtigungen	Durchführung von Besichtigungen
Sichtung der Bewerberunterlagen	Sichtung der Bewerberunterlagen
	Bonitätsprüfung (Schufa)
	Durchführung Kennlertermin
	Vorbereitung des Mietvertrages
	Wohnungsübergabe
	Protokollerstellung
	Wiedervermietungsvorteil
1 Monatskaltmiete zzgl. USt.	1,5 Monatskaltmieten zzgl. USt.

Wenn Sie sich sicher sein wollen, lassen Sie in Freiburg und Umgebung die Haus & Grund Immobilien GmbH Ihre Immobilien vermieten. Viele Jahre Erfahrung und klare Strukturen bei der Arbeitsweise versprechen eine seriöse Vermietung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter 0761/389560-17 oder Ihre Email an krueger.immobilien@hausgrund-freiburg.de
Manja Krüger
 Immobilienfachwirtin (IHK)
 Immobilienwirtin (DIA)

Haus & Grund Immobilien bietet an

Verwaltung

Wir betreuen Miethäuser, gewerbliche Einheiten und Eigentumswohnungsanlagen. Wir haben die Spezialisten, die Sie brauchen.

Verkauf

Wir erledigen für Sie An- und Verkauf von Immobilien aller Art. Wir vermitteln Ihnen seriöse und solvente Käufer.

Vermietung

Wir suchen für Sie den passenden Mieter. Wir kümmern uns um Ihre Wohnung, Ihr Büro oder Ihren Laden, damit Ihr Mietobjekt zu marktgerechten Konditionen vermietet werden kann.



Wohnungseigentums- und Miethausverwaltung



Verkauf und Vermietung

Ihr Ansprechpartner:
Michael Fischer
 Immobilien-Ökonom
 geprüfter WEG-Verwalter
 Telefon 0761 / 38 95 60 - 10

Ihre Ansprechpartnerin:
Manja Krüger
 Immobilienfachwirtin (IHK)
 Immobilienwirtin (DIA)
 Telefon 0761 / 38 95 60 - 17

Wir erledigen das für Sie! Rufen Sie an oder senden Sie den untenstehenden Coupon ein.

Ich interessiere mich für

Verwaltung

Verkauf

Vermietung

Meine Anschrift

Telefon



Haus & Grund Immobilien GmbH

Eine Gesellschaft des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg, Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg, Telefon (0761) 38 95 60 - 0, Fax (0761) 38 95 60 - 55



Gut besuchte Infoveranstaltung zum selbständigen Wohnen im Alter

In Kooperation mit der Evangelischen Sozialstation fand am 17.10.2018 in den Räumen der Haus & Grund Immobilien GmbH eine Informationsveranstaltung zum Thema „Selbständiges Wohnen im Alter“ statt.

Die Referentin Christiane Düspohl erläuterte sehr anschaulich, wie es gelingen kann, auch im Alter in der gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben.

Sie zeigte den Teilnehmern auf, welche Hilfsangebote in Freiburg und um Umgebung zur Verfügung stehen. Zusätzlich stellte sie verschiedene

Hilfsmittel vor, die den Alltag erleichtern. Vom kleinen LED-Nachtlicht mit Bewegungssensor bis hin zur Anziehhilfe für Strümpfe.

Die große Nachfrage nach der restlos ausgebuchten Infoveranstaltung hat gezeigt, wie wichtig das Thema ist. Haus & Grund Freiburg wird daher sowohl mit der Katholischen Sozialstation als auch mit der Evangelischen Sozialstation Wiederholungstermine anbieten.

Stephan Konrad
Geschäftsführer



ganz rechts: Christiane Düspohl

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
GÖTZ+MORIZ <small>bauen + modernisieren</small>	Baumarkt - Baumaterial	10 % Rabatt bei Einkäufen im Baumarkt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
GETService	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen z.B. ÖRAG-Rechtsschutz für Vermieter	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
GEVA	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung über GET-Service GmbH Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
Handwerkerservice	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Barzahlungsnachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.hausgrund-freiburg.de abrufbar
ista	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
JUNKERS	Heizungserneuerung	Übernahme der Kosten einer Fördermittelberatung in Höhe von 199 €	Kauf einer Heizung von Junkers oder Bosch erforderlich
swico <small>creative lighting</small>	LED-Leuchtmittel und Leuchtsysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
WAREHaus	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich



Einladung zum Praxis-Seminar von Haus & Grund Freiburg

Wiederholungs-Seminar Nachbarrecht Vorschriften an der Gartengrenze am 30. Januar 2019

Das das letzte Seminar zum Nachbarrecht "überbucht" war, führt der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. für seine Mitglieder einen Wiederholungstermin durch. Die Teilnahme ist kostenfrei; das Seminargebot ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Ein kleiner Imbiss und ein Seminargetränk sind inklusive.

Rechtsanwalt Arnd Henke referiert nochmals zum Thema Nachbarrecht – Vorschriften an der Gartengrenze. Das Nachbarrecht regelt die Möglichkeiten der gärtnerischen Gestaltung in Bezug auf Bepflanzung und den notwendigen Abstand zur nachbarlichen Grenze, zu Gebäuden oder sonstigen Einfriedungen. Das Seminar ist für jeden Grundstückseigentümer geeignet, der über die Fallstricke der verschiedenen rechtlichen Regelungen informiert sein will.

Mittwoch, 30. Januar 2019 um 17.00 - 18.30 Uhr
Verbandshaus von Haus & Grund Freiburg
Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg
Konferenzraum im DG bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Rechtsanwalt Henke wird ca. eine Stunde zu Fragen des Nachbarrechts referieren. Anhand praktischer Beispiele werden häufig auftretende Probleme besprochen. Anschließend besteht die Gelegenheit zur Erörterung von Einzelfragen der Seminarteilnehmer. Das Seminar richtet sich vor allem an diejenigen Mitglieder, die im Herbst 2018 nicht teilnehmen konnten.

Nutzen Sie dieses Angebot, und freuen Sie sich auf ein informatives Seminar!

Da die Anzahl der Teilnehmer begrenzt ist, bitten wir um Anmeldung unter der E-Mail-Adresse veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de. Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

Alternativ können Sie den nachstehenden Anmeldecoupon nutzen und an die Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstr. 7, 79098 Freiburg einsenden.

Anmeldung zum Praxis-Seminar am 26.09.2018

Name / Vorname: _____ Mitgliedsnummer: _____

Straße: _____

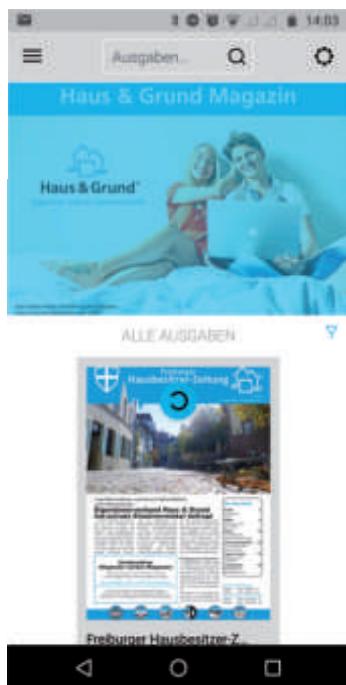
Wohnort: _____ Personenzahl: _____

Datum / Unterschrift: _____



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung jetzt auch digital

Neue App für Smartphone und Tablet verfügbar



Ab sofort ist die Freiburger Hausbesitzer-Zeitung auch digital verfügbar. Egal, ob Sie sich gerade in Freiburg oder Berlin aufhalten. Mit der neuen App können Sie unsere Zeitung überall lesen. Auf dem Smartphone wie auf dem Tablet.

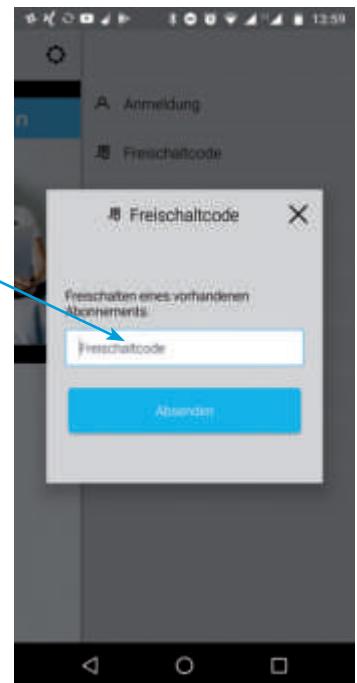
Was müssen Sie dafür tun?

Im Google Play-Store und im Apple App-Store iTunes steht für Sie die App „**Haus & Grund Magazin**“ als Download zur Verfügung. Diese müssen Sie sich auf Ihr Smartphone oder Tablet herunterladen. Wenn Sie ein iPhone nutzen, gehen Sie bitte über den Apple App-Store. Besitzer von Android-Handys nutzen hingegen den Google Play-Store.

Nach Installation der App werden Sie in den Einstellungen (zahnradähnliches Symbol nach einem Freischaltcode gefragt. Hier geben Sie bitte „Freiburg“ ein.

Danach stehen Ihnen die Ausgaben der FHZ in digitaler Form zur Verfügung.

Stephan Konrad
Geschäftsführer



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

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, Oktober 2018, **112,3**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, Oktober 2018, **112,0**

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 Kautions	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

Mietverträge professionell ausfüllen

11,95

o Schimmel pilz und Mietrecht

14,95

Die Schadensersatzpflicht des Mieters:

7,95

o ... wegen verursachter Vermögensschäden

9,95

o ... wegen Beschädigung der Mieträume

12,95

o Schadensersatzanspruch des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter

12,95

o Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

14,95

o Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum

11,95

o Mietspiegel - Freiburg

8,50

Verträge und Formulare

6,00

o Satz Mietvertrag – Wohnraum

6,00

o Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung

8,00

o Satz Mietvertrag – Geschäftsräum

6,00

o Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus

4,00

o Satz Mietvertrag – Untermiete

4,00

o Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz

1,50

o Hausordnung

Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg kostenfrei

o Einvernehmliche Mieterhöhung

o Mieterhöhung Mietspiegel

o Mieterhöhung Vergleichsmiete

o Mieterhöhung Indexmiete

o Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

o Mieterhöhung wegen Modernisierung

o Kündigung des Mietverhältnisses

o Mietaufhebungsvereinbarung

o Kündigung Einliegerwohnung

o Betriebskostenabrechnung

o Abnahmeprotokoll

o Mietersestauskunft

o Vereinbarung Kabel- und Satellitenfernsehen

o Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen

o Hausmeistervertrag mit Unternehmen

o Haus & Grund – Umzugsplaner

o Bürgschaftserklärung

Auch online unter

https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html

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
Prokurator



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 Immobilienangeboten

Waldkirch

Helle 4-Zimmer-Wohnung, Nähe Elz
bezugsfrei, Wohnfläche ca. 94 m², 1. OG, Baujahr 1972, 2 Balkone, gute Aufteilung, Gas-ZH (2005), EV 108 kWh/m²a,

KP € 355.000,- inkl. Garage



FR-Littenweiler

160 m²- Eigentumseinheit (3,5 Zimmer-Wohnung + 2 x 1-Zimmer-Appartement) komplett vermietet, Baujahr 1965, auf großem Grundstück mit Top-Aussicht auf FR, großer Balkon, Öl-ZH (2008), BA 249,2 kWh/m²a, Mieteinnahmen ca. 16.620,- € p.a.

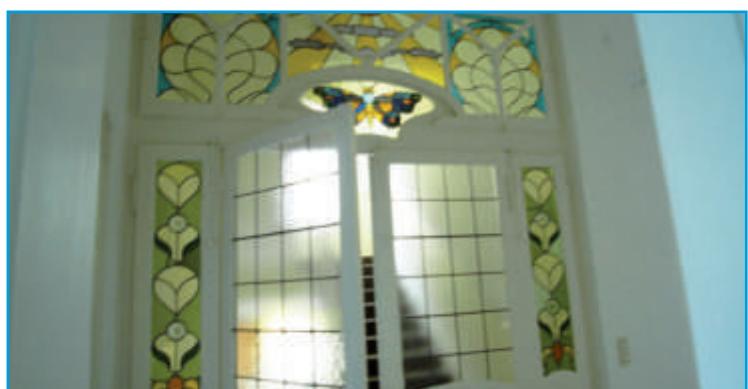
KP € 560.000,- inkl. Garage



Büro-/ Kanzlei-/ Praxisräume in FR-Herdern

in denkmalgeschützter Jugendstilvilla,
ca. 167 m² im EG, 6 Räume frisch renoviert, Parkettboden, 2 x WC, Teeküche, Terrasse, Lager, Archiv, Parkplatz, frei ab 1.12.

KM € 2.900,-



Helfen Sie unseren Mitgliedern das Passende zu finden. Die Nachfrage ist groß. Wir suchen dringend Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser für Selbstnutzer und Kapitalanleger in Freiburg und Umgebung. Wir beraten Sie gerne unverbindlich und kompetent beim Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung.

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



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

J. Rottler KG · Bötzinger Str. 10 · 79111 Freiburg
Tel. 0761/42926 · Fax 493669



Seit 1870

Adolf
Klar
Sanitärtechnik

79106 Freiburg i. Br.
Ferdinand-Weiß-Straße 123
Telefon 0761/278188

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
Merdinger 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

ISO-TEC
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 0179-514 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

Wie erreichen Sie 13.400 Leser
mit 19.000 Häusern
und 65.000 Wohnungen?
Rufen Sie uns an!

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

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

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