



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.

Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



09 / 2018

102. Jahrgang · September 2018



## Haus & Grund Freiburg fordert Stärkung der privaten Vermieter

### Fachgespräch zum Wohnungsbau in Gutach

Der Bundestagsabgeordnete Peter Weiß (CDU) hatte verschiedene Akteure der Wohnungswirtschaft - so auch Haus & Grund Freiburg - zu einem Fachgespräch zum Thema Wohnungsbau in das "BIZZZ Bauinformationszentrum" nach Gutach eingeladen.

Anlass war die Einsetzung des neuen Bau-Ausschusses

im Deutschen Bundestag. Dessen Vorsitzende, Mechthild Heil (CDU), erläuterte den Anwesenden die Maßnahmen der neuen Bundesregierung zur Schaffung neuen Wohnraums.

Speziell in Südbaden kann die Schaffung von neuem Wohnraum an vielen Orten mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten, weil Bauland in

zahlreichen Kommunen knapp geworden ist. Die Teilnehmer wiesen deutlich darauf hin, dass fehlende Baugrundstücke, übersteuerte Grundstückspreise und steigende Baupreise eine Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen verhindern. Erschwerend kommt hinzu, dass die Bauämter vielfach personell unterbesetzt sind. Genehmigungsverfahren ziehen sich dadurch unnötig in die Länge.

Der Geschäftsführer von Haus & Grund Freiburg, Stephan Konrad, forderte von der Politik mehr Mut, Zielkonflikte zugunsten des Wohnungsbaus zu entscheiden. Die regelmäßige Verschärfung der energetischen Standards im Neubau führt zwangsläufig zu höheren Baukosten und damit zu steigenden Mieten. Daher müssen Forderungen nach einer Erhö-

### 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.

### Aus dem Inhalt

<b>Politik</b>	<b>2</b>
Bauämter bremsen den Wohnungsbau	
<b>Recht</b>	<b>4</b>
Mietnomaden	
<b>Steuer</b>	<b>11</b>
Erschließungsbeiträge steuerlich abzugsfähig?	
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>12</b>
Beauftragte Firma muss erkennbar sein	
<b>Tipps &amp; Trends</b>	<b>15</b>
Schimmelpilzbefall vorbeugen und beseitigen	
<b>Verbandsinfo</b>	<b>19</b>
Neue Regelungen zum Datenschutz	

### 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



hung der energetischen Standards kritisch auf den Prüfstand gestellt werden, wenn man es Ernst damit meint, die Baukosten zu dämpfen.

Urbanes Gärtnern ist schön. Aber müsste das Thema Nachverdichtung bei einer stark anwachsenden Bevölkerung nicht mit mehr Mut und Entschlossenheit angepackt werden? Konrad wies darauf hin, dass der neue Stadtteil Dientenbach, der im Übrigen noch

Jahre auf sich warten lässt, in Freiburg bei weitem nicht ausreichen wird, den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken. Man wird daher nicht umhinkommen, z.B. gärtnerisch genutzte innerstädtische Flächen für eine Wohnbebauung freizugeben, auch wenn es schmerzt.

Zu guter Letzt forderte der Geschäftsführer von Haus & Grund Freiburg die anwesenden Bundestagsabgeordneten

auf, die Interessen der privaten Vermieter stärker in den Blick zu nehmen. Immerhin werden 66 % aller Mietwohnungen von den privaten Vermietern zur Verfügung gestellt. Zahlreiche mietrechtliche Regelungen sind jedoch kompliziert und für den „normalen Vermieter“ kaum zu durchschauen. Hinzu kommen Zwangsregulierungen wie z.B. die Mietpreisbremse oder eine für die Vermieter ungünstige Rechtslage bei den Schönheits-

reparaturen. Dies führt zu Frust bei den privaten Vermietern und in der Folge dazu, dass die eine oder andere Wohnung erst gar nicht mehr vermietet wird. Die Abgeordneten Weiß und Heil haben diese Aussagen, die von anderen Fachgesprächsteilnehmern bestätigt wurden, sichtbar nachdenklich gestimmt.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Kahlschlag in den Verwaltungen rächt sich

# Bauämter bremsen den Wohnungsbau, weil Personal und Know-how fehlen

Lange Bearbeitungszeiten für die Baugenehmigung oder ein Feuerwehmann im Bauamt: Die Arbeit in Deutschlands Bauämtern verteilt sich auf immer weniger Mitarbeiter und die sind immer wieder zu gering qualifiziert. Viele Kommunen haben in der Vergangenheit Personal abgebaut, das nun im Bauboom fehlt. Die dünne Personaldecke in Deutschlands Planungs- und Bauämtern lässt sich kaum mehr verleugnen.

Ob Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) oder Deutsches Institut für Urbanistik

(difu) – sie alle bestätigen den Personalmangel.

### Städtebaufördermittel können nicht abgerufen werden

Eine aktuelle difu-Studie zeigt: Zu wenig Personal und ein zu hoher Bürokratieaufwand hindern Städte, Kreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen daran, sämtliche zur Verfügung stehenden Gelder für die Städtebauförderung abzurufen. Wenn schon das Abarbeiten von Bundes- und Landesinvestitionsprogrammen kaum zu schaffen ist, kann es auch beim Erstellen von Bebau-

ungsplänen für den Wohnungsbau oder bei der Erhaltung der übrigen kommunalen Infrastrukturen nicht vorangehen, offenbart die Studie. Alles trifft auf zu gering besetzte technische Ämter. Sie sind damit zu einem Flaschenhals bei der Erhaltung der städtischen Infrastruktur geworden.

### Bundesweit Personalabbau in den Kommunen

Das DIW macht den gleichen Trend bundesweit aus. Es bescheinigt den Ämtern einen tiefgreifenden Personalabbau. Bundesweit sank die Zahl der mit Baufragen befassten Angestellten in den Kommunalverwaltungen zwischen 1991 und 2010 um etwa 35 Prozent von 155.832 auf 101.852 Vollzeitbeschäftigte. Die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen blieben in dieser Statistik unberücksichtigt, weil sich dort kommunale und Landesaufgaben kaum trennen lassen. Bis 2015 setzte sich der Stellenabbau fort, allerdings mit rund neun Prozent bei weitem moderater als zuvor. Nach neuer Zählweise – die Kommunen hatten 2011 ihre Buchführung auf die Doppik umgestellt – sank die Stellenzahl von 64.508 auf 58.290.

### Bauämter vor Pensionierungswelle – Arbeitsmarkt leergefegt

Zu den Versuchen, die Haushalte durch Personalabbau zu

sanieren, kommt nun ein weiteres Problem: Mehr als ein Viertel der baunahen Ingenieure hat die 55 Jahre bereits überschritten. Die Bauämter stehen vor einer umfassenden Pensionierungswelle. Der öffentlichen Hand fehlt dann praktisch eine ganze Nachwuchsgeneration an Ingenieuren. Das dürfte ihre künftigen Kapazitäten weiter massiv beschneiden. Hinzu kommt, dass Bauingenieure lieber in der Privatwirtschaft arbeiten. Der Arbeitsmarkt ist ohnehin wegen des Wohnungsbaubooms in den vergangenen Jahren so gut wie leergefegt.

### Ausblick

Wohnungsbauunternehmen denken schon über Lösungen



**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](http://www.hahn-immo.de)



**Zimmerei Sägwerk Holzbau GmbH**  
**Daniel Birkenmeier**  
IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR  
BAUEN UND SANIEREN

Scherlenzendorf 1a  
79252 Stegen-Eschbach  
Telefon: 0 76 61 / 67 38  
Telefax: 0 76 61 / 75 93  
info@zimmerei-birkenmeier.de · [www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)



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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**ANZEIGENSCHLUSS**  
für die Oktober-  
Ausgabe:  
**20.09.2018**





für die schleppende Genehmigungspraxis nach und darüber, welche Leistungen sie den Ämtern abnehmen könnten. Solche Public-Private-Partner-

ship-Modelle könnten Unternehmen wohl aus der Misere helfen und damit deutlich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen. Private

Eigentümer und Bauherren dürfen dabei jedoch nicht benachteiligt werden. Ohne sie kann der Aufschwung auf dem Wohnungsmarkt nicht gelingen. Vor

der Misere in den Bauämtern darf die Politik auf allen Ebenen deshalb nicht die Augen verschließen.

*Matthias zu Eicken*

## Kommentar

# In Gesellschaft des Mieterbundes

Bundesjustizministerin Katharina Barley hat den ersten



Foto: © Die Hoffotografen

Entwurf für ein Gesetz zur Verschärfung der Mietpreisbremse vorgelegt. Künftig sollen Vermieter, die sich bei Neuvermietung auf die Vormiete berufen, über die Höhe der Vormiete unaufgefordert informieren. Als Vormiete wird die Miete definiert, die ein Jahr vor Ende Beendigung des Mietverhältnisses galt

Ein Verstoß gegen diese Auskunftspflicht soll – entgegen der Vereinbarung im Koalitionsvertrag – sogar bestraft werden. Erteilt der Vermieter die Auskunft nicht, soll er sich nicht auf die vereinbarte Miete berufen können. Dem Deutschen Mieterbund geht all dies

wieder einmal nicht weit genug. Verbandsdirektor Lukas Siebenkotten forderte kürzlich in einer Tageszeitung eine generelle Pflicht zur Offenlegung der Vormiete. Seiner Meinung nach würden Vermieter die Vormiete ohnehin nur verschweigen wollen, weil sie missbräuchlich von dieser Ausnahme Gebrauch machen wollten.

Mit dieser Forderung unterstellt der Mieterbund allen Vermietern, welche die Vormiete nicht ungefragt offenlegen, vorsätzlichen Rechtsmissbrauch. Dies ist eine inakzeptable,

unzulässige und pauschale Verurteilung aller privaten Vermieter. Der Mieterbund offenbart damit eine Gesinnung, die dem bekannten Ausspruch „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“ folgt. Dieser wird gemeinhin dem sowjetischen Revolutionär Wladimir Iljitsch Uljanow – genannt Lenin – zugeschrieben. Jeder muss selbst wissen, in welche Gesellschaft er sich begibt.

*Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident*

## Statistik 2017

# Baufertigstellungen von Wohnungen

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertiggestellt, so die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Damit wurden 2,6 Prozent oder 7.100 Wohnungen mehr fertiggestellt als im Vorjahr. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2002 gegeben (289.600).

Der Anstieg resultiert vor allem aus den Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilien- und in Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungen in Wohnheimen. Im Einfamilienhausbereich gingen die Fertigstellungen hingegen leicht zurück.

Der seit 2008 anhaltende Bauüberhang setzt sich etwas langsamer als in den Vorjahren fort. Obwohl die Zahl der Bau-

genehmigungen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 7,3 Prozent zurückgegangen war, übersteigt die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 347.000 die Zahl der Fertigstellungen nach wie vor erheblich. Das Statistische Bundesamt beziffert den Bauüberhang der genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen mit 653.000 – den höchsten Wert seit 1999 (679.000).



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND.** Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Exklusivpartner von:



Besonders günstige Konditionen  
für Haus & Grund-Mitglieder



## Mietnomaden

# Der Feind in den eigenen vier Wänden

Sie zahlen gar nicht oder unregelmäßig, verlassen irgendwann fluchtartig die Wohnung in einem noch dazu meist desolaten Zustand. Mietnomaden sind der Albtraum jedes Vermieters. Und tatsächlich kann es jedem passieren, auf die Tricks und Kniffe eines Mietnomaden hereinzufallen. Diese bittere Erfahrung hat Rolf R. gemacht.

Timo M. präsentierte sich als Krankenpfleger und gab an, Mitte 2018 mit dem Studium in Frankfurt beginnen zu wollen. Dazu legte er eine Bescheinigung auf dem Briefbogen eines Arbeitgebers vor. Auf den ersten Blick klang alles sehr plausibel. Rolf R. übergab dem jungen Mann die Schlüssel, noch bevor die Kautionshöhe von 750 Euro eingegan-

gen war. Heute bezeichnet der Eigentümer das als seinen ersten großen Fehler. „Uns hätte auch stutzig machen müssen, dass Timo M. von einem Tag auf den anderen einziehen konnte.“ Nach der Kautionshöhe blieb er auch die Miete schuldig. Das erklärte Timo M. mit Fehlern der Bank, konnte aber wollte jedoch keine Überweisungs- oder Zahlungsbelege vorweisen. Bereits zwei Wochen nach dem Einzug ahnte Rolf R., dass er es mit einem Mietnomaden zu tun hat.

**Falsche Auskünfte und gefälschte Unterlagen**

Der Eigentümer begann, systematisch die Selbstauskunft seines neuen Mieters zu überprüfen: Bei seinem angebe-

lichen Arbeitgeber, einem großen Pflegeheim-Betreiber, war Timo M. nur zweimal gesehen. Die Kopie einer Verdienstbescheinigung entpuppte sich als Fälschung. Bei der Anmeldung beim Einwohnermeldeamt hatte Timo M. eine gefälschte Vermieterbescheinigung vorgelegt. Korrekt waren allerdings Namen und Adresse des Vor-Vermieters. „Hätten wir ihn vor Abschluss unseres Mietvertrags angerufen – die Telefonnummer war durch Eingabe des Namens im Internet zu ermitteln –, dann hätte uns das viel Ärger und Verlust ersparen können“, sagt Rolf R. „Im vorigen Mietverhältnis hatte Timo M. zwar unter Druck immer die Miete gezahlt, aber vor seinem Verschwinden noch den Kühlschrank des Vermieters versilbert und weitere Sachen mitgehen lassen.“

Beim Stromversorger hat sich Timo M. zunächst nicht freiwillig angemeldet. Rolf R. ließ daraufhin den Strom sperren und hoffte, der missliebige Mieter würde ausziehen. Doch der meldete sich dann doch an. Und der Versorger erklärte auf die Warnung des Vermieters, er müsse den Mieter als Vertragspartner akzeptieren. Als der Versorger zweimal die erste Rate angemahnt hatte, kappte er erneut den Strom. Dass trotzdem kurze Zeit später wieder laute Musik ertönte, machte die Hausbewohner misstrauisch. Sie entdeckten, dass Timo M. ein langes Kabel vom Heizungsraum in seine Wohnung gelegt, also den Allgemeinstrom angezapft hatte. Der Vermieter reagierte, indem er alle Allgemeinräume mit Zylinderschlössern versah und die anderen Mitbewohner mit Schlüsseln ausstattete. „Irgendwie ist er trotzdem in den Raum neben seinem Bad gekommen und hat von dort das Stromkabel aus dem Fenster hinaus und beim benachbarten Badfenster wieder hineingeführt“, erzählt Rolf R. Er erstattete erneut Anzeige, wegen Energiediebstahl.

**Mit der Räumung hat der Ärger noch kein Ende**

Nach zehn Monaten und acht Tagen waren die Bemühungen des Anwalts endlich erfolgreich: Der Räumungstermin stand an. Am Tag zuvor bemerkten Mitbewohner Auszugstätigkeiten. Entsprechend überraschte es niemanden, dass Timo M. am Räumungstermin nicht vor Ort war. Er hinterließ eine Eckcouch mit diversen Kissen, eine Matratze, ein Regal, zwei Hundefressnapfe und eine ganze Menge Schmutz und Abfall. Rolf R. bleibt nun, die beweglichen Güter zu entsorgen und den Gestank des kalten Rauchs aus der Wohnung zu verbannen. Mit rund 5.000 Euro Verlust hat er sich schon fast abgefunden. Er hat zwar einen Zahlungstitel, sieht aber wenig Chancen, die Verluste

**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**

**Gipser / Stukkateur**

*Können wir. Machen wir.*

[www.veeser.biz](http://www.veeser.biz)

- Verputze
- Fassadenbau
- Gerüstbau
- Montagedecken
- Montagewände
- Wärmeschutz
- Brandschutz
- Schallschutz
- Trockenbau
- Schimmelpilzsanierung

**veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.  
☎ 0761/8 1041 ☎ 86834  
✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

**Der lange Weg durch die Instanzen**

Rolf R. schaltete einen Rechtsanwalt ein, erstattete Anzeige wegen Einmietbetrug und Urkundenfälschung und sprach nach zwei Monaten Mietausfall eine fristlose Kündigung aus. Doch trotz einzelner Erleichterungen im Mietrecht in den vergangenen Jahren – einen Mietnomaden loszuwerden, dauert Monate, manchmal Jahre. Mittlerweile hatte sich der anfangs kooperativ auftretende Mieter völlig eingeegelt. Er antwortete nicht auf Briefe oder Mails, öffnete die Tür nicht, kam den Vorladungen von Polizei und Amtsgericht nicht nach.

**Ärger in der Hausgemeinschaft**

Für die Nachbarn wurde er jedoch zum Dauer-Ärgernis: Laute Musik und Saufgelage waren keine Seltenheit. Die Mitbewohner riefen mehrfach die Polizei. Eines Abends hatte Timo M. Damenbesuch. Ein eifersüchtiger Mitbewerber trat die gläserne Außentür ein und nahm die Dame mit. Besonders findig erwies sich Timo M. in Sachen Stromversorgung.



## 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 - 10  
e-mail: verband@haus-grund-freiburg.de

### Redaktion

Manfred J. Harner (verantwortlich)

### Anzeigenverwaltung

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

### Satz und Layout

Jutta Rueß - www.perfectlayout.de

### Designgrundlage und Konzept

Andreas Schaps - www.schaps.de

### Titelfoto

Daniel Schönen / Baschi Bender

### Herstellung

Gutenbergdruckerei  
Benedikt Oberkirch,  
Emsheimer 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 Garantierklärung für Produkte und Firmen ist damit nicht verbunden.

jemals wieder eintreiben zu können.

### Teures Lehrgeld

Im Rückblick meint Rolf R. selbstkritisch: „Wir hätten den Ärger und die Verluste vermeiden können! Wir hätten den Mietnomaden vorher erkennen können! Beim nächsten Mal werden wir maximale Unterla-

gen verlangen, diese sorgfältig prüfen und dann den Eingang der Kaution abwarten, bevor wir den Schlüssel aus der Hand geben. Hundertprozentige Sicherheit werden wir damit auch nicht haben, aber wir können auf jeden Fall einiges besser machen als diesmal.“

Eva Neumann

## Beschädigung der Mietwohnung

# Eigentümer hat auch ohne vorherige Fristsetzung Anspruch auf Schadensersatz

Ein Vermieter kann von seinem Mieter unter Umständen auch dann Ersatz für Schäden an der Mietsache fordern, wenn er ihm zuvor keine angemessene Frist für die Beseitigung des Schadens gesetzt hat. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28. Februar 2018 entschieden (VIII ZR 157/17).

Im konkreten Fall hatte der beklagte Mieter die Wohnung mit Schimmelbefall in mehreren Räumen, verkalkten Badarmaturen und Schäden am Heizkörperlack zurückgegeben. Das Mietverhältnis hatte sieben Jahre gedauert und war einvernehmlich beendet worden. Der Eigentümer strengte ein selbständiges Beweisverfahren an und verlangte dann vom Mieter Schadensersatz von über 15.000

Euro. Dieser sei insbesondere wegen Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten für die Beschädigungen verantwortlich. Eine Frist zu Beseitigung der Schäden hatte der Eigentümer dem Mieter nicht gesetzt.

Nach den Vorinstanzen gab nun auch der Bundesgerichtshof dem Kläger recht: Der Mieter muss zahlen. Das Fristsetzungserfordernis gemäß Paragraph 280 Absatz 1 und 3 sowie Paragraph 281 BGB gelte nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten, so die Begründung der Richter. Im vorliegenden Fall jedoch handelte es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbe-

## 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!**

# SCHERER

## SÜDBADEN



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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 [www.scherer-suedbaden.de](http://www.scherer-suedbaden.de)





sondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu

behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (Paragraf 241 Absatz 2 BGB). In dieser Konstellation könne

der geschädigte Vermieter seinen Anspruch auf Schadensersatz ohne jegliche Fristsetzung geltend machen. Er dürfe

dabei nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen (Paragraf 249 BGB).

## Schadstoffbelastungen

# Rechte von Mietern und Eigentümern

Meist sind es gehäufte gesundheitliche Beeinträchtigungen, wie Atemnot, Kopfschmerzen oder depressive Stimmungen, welche die Bewohner eines Hauses oder einer Wohnung hinterfragen lassen, ob die Räume möglicherweise mit Schadstoffen oder Umweltgiften verseucht sind. Neben den praktischen-technischen Fragen der Diagnose und Beseitigung stellen sich dann in aller Regel auch juristische Fragen. Sie bergen reichlich Konfliktpotenzial.

### Welche Rechte haben Mieter gegen ihre Vermieter?

Der Mieter hat grundsätzlich ein Recht auf eine gesundheitlich unbedenkliche Mietwohnung. Demgemäß hat der Vermieter zu gewährleisten, dass die aktuellen Grenzwerte für Schadstoffe in den Wohn-

räumen eingehalten werden. Insoweit obliegt dem Vermieter eine Aufklärungspflicht, wenn neue Erkenntnisse über etwaige Schadstoffe in einer Mietwohnung vorliegen. Wenn sich die anerkannten Grenzwerte für Schadstoffe verschärfen, finden die neuen Grenzwerte jeweils erst ab dem Änderungszeitpunkt Anwendung. Ist ungeklärt, ob ein Objekt schon zu Beginn des Mietverhältnisses mit Schadstoffen belastet war, obliegt es grundsätzlich dem Vermieter darzulegen, dass die Wohnung bei Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand war.

Soweit die Grenzwerte für Schadstoffe innerhalb der Mieträume überschritten werden, liegt ein Mangel vor und der Mieter kann eine Mietminderung oder auch ein Scha-

densersatzbegehren geltend machen.

Darüber hinaus kann der Mieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt sein, wenn durch die Schadstoffbelastung die Benutzbarkeit der Wohnung als Ganzes infrage gestellt ist. Dies trifft bereits zu, wenn die Tauglichkeit einzelner Haupträume – etwa des Wohnzimmers, Schlafzimmers, Kinderzimmers oder der Küche – ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt ist. Eine Gebrauchsbeeinträchtigung von Nebenräumen (Flure, Abstellräume, Keller) rechtfertigt eine diesbezügliche Kündigung in der Regel nicht. Die Gesundheitsgefährdung des Mieters muss entweder auf der Beschaffenheit der Wohnung oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beruhen oder durch sonstige Umwelteinflüsse bedingt sein. Es genügt deshalb grundsätzlich nicht, wenn die Gesundheitsbeeinträchtigung aus einer in der Person des Mieters liegenden besonderen Disposition herührt. Ferner muss die Gesundheitsgefährdung konkret und erheblich sein. Zwar sind an diese Voraussetzung keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, aber eine Entfernung asbesthaltiger Baumaterialien beispielsweise kann nicht verlangt werden, wenn konkrete Gesundheitsschäden nicht zu befürchten sind. Auch fehlt es am Merkmal der Erheblichkeit, wenn die gesundheitsgefährdende Beschaffenheit sofort behoben werden kann oder der Vermieter konkrete Vorschläge zur Behebung der Gefahr unterbreitet. Darüber hinaus scheidet ein Kündigungsrecht aus, wenn der Mieter den gesundheitsgefährdenden Zustand selbst zu vertreten hat.

Welche Rechte/Ansprüche

haben Eigentümer gegen die Kommune oder das Land?

Soweit der Ankauf einer mit Schadstoffen belasteten Immobilie erfolgte, stellt sich die Frage einer Haftung der Kommune oder des Landes. Es gibt wenige Rechtsprechungsfälle, die eine Haftung der Kommune oder des Landes für Altlasten eines Grundstückseigentümers begründen. Eine haftungsbe gründende Amtspflichtverletzung liegt zum Beispiel vor, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt hat und auf dieser Grundlage Baugenehmigungen erteilte, obgleich die Behörde von einer möglichen Schadstoffbelastung wusste oder wissen konnte und die Altlastenfrage nicht untersucht hat (BGH, Urteil vom 9. Juli 1992, III ZR 78/91; BGH, Urteil vom 26. Januar 1989, III ZR 194/87).

### TIPP

Vor dem Kauf einer Immobilie empfiehlt es sich, eine Altlasten Auskunft an die zuständige örtliche Behörde – in der Regel das Umweltamt oder eine Bodenschutz-/Altlastenbehörde – zu richten oder das Altlastenkataster einzusehen. Ein entsprechender Auskunftsanspruch des Erwerbsinteressenten besteht aufgrund der einschlägigen Landesgesetze bzw. auf Basis von § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG).

### Welche Rechte und Ansprüche haben Käufer von Immobilien gegen die vorherigen Eigentümer?

Gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) haften der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie der aktuelle Grundstückseigentümer für die Kosten einer Sanierung, damit dauerhaft keine Gefahren,

## FENSTERABDICHTUNG

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

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

wir sind spezialisiert...

## IHRE Baumodernisierer in Freiburg

### Frischer Wind für Ihre Immobilie:

- Raffinierte Planung mit Raumaufteilung nach Ihren Wünschen
- Wertsteigerung durch energetische Optimierung
- Nachweislich beste Ausführung aller Bauleistungen mit nur einem Ansprechpartner

Zögern Sie nicht, rufen Sie uns an und Ihre Träume sind bald Wirklichkeit

Erleben Sie Handwerk von seiner besten Seite!



# Hopp+Hofmann

Tel. 0761/45 997-0 · [www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)



erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Diese Haftung kann unter besonderen Voraussetzungen auch den ehemaligen Eigentümer treffen. Dabei wird nach dem Grundsatz einer effektiven Gefahrenabwehr regelmäßig der derzeitige Eigentümer im Wege einer Ordnungsverfügung für

die Sanierung der Immobilie in Anspruch genommen. Das heißt, dass der Eigentümer haftbar gemacht wird – unabhängig davon, ob er einen Schaden verursacht hat oder nicht.

Zwangsläufig stellt sich dadurch die Frage nach einem Rückgriff. Diesbezüglich gilt: Der Verkäufer einer Immobilie haftet für Altlasten als Sach-

mangel bereits, wenn ein Altlastenverdacht besteht. Das kann beispielsweise aufgrund der früheren Nutzung der Fall sein. Insbesondere bedarf es für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die das Vorhandensein von Altlasten mit hinreichender Sicherheit belegen. Für eine Haftung genügt, dass der Verkäufer eine ihm bekannte frühere

Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, arglistig verschweigt, obgleich er die frühere Nutzung des Grundstücks bzw. den Altlastenverdacht zumindest für möglich hält. Der Verkäufer haftet in diesem Fall auf Schadensersatz.

Dr. Helena Klinger

## VPB erläutert Bauvertragsrecht (Teil 7)

### Architektenvertrag klärt Pflichten und Rechte

Das neue Bauvertragsrecht ist am 1. Januar 2018 in Kraft getreten und gilt für alle Verträge, die seit diesem Tag geschlossen werden. Das Bauvertragsrecht ist Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Das BGB behandelte einen Bauvertrag bislang als normalen Werkvertrag. Weil privates Bauen aber erheblich komplexer ist, als beispielsweise eine Schuhreparatur, hat der Gesetzgeber das Werkvertragsrecht neu strukturiert und in den Paragraphen 650a bis 650v „Bauvertrag“, „Verbraucherbauvertrag“, „Bauträgervertrag“ und „Architektenvertrag“ erstmals geregelt. Der Verband Privater Bauherren (VPB) informiert in dieser Serie über die Reform und ihre Vor- und Nachteile für private Bauherren.

Das neue Bauvertragsrecht bringt Veränderungen für private Bauherren. Unter anderem steht ab sofort der „Architektenvertrag“ im Gesetz – gleichrangig mit dem „Werkvertrag“ und dem „Bauträgervertrag“ (die bereits in den vorherigen Folgen der Serie ausführlich erläutert wurden). Bauherren, die individuell planen möchten und einen Sachwalter suchen, der sie durch das Baugeschehen lotst und ihre Baustelle überwacht, müssen sich dazu einen freien Architekten suchen. Mit diesem schließen sie einen Architektenvertrag. „Einige problematische Punkte sind nun detaillierter geregelt worden“, resümiert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag.

#### Bauen mit dem Architekt

Architekt darf sich nur

nennen, wer Mitglied einer Architektenkammer ist. Die Berufsbezeichnung ist geschützt. Honorare für bestimmte Leistungen bei Gebäuden sind in der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI) gesetzlich geregelt. Die HOAI unterteilt die Grundleistungen dafür in neun sogenannte Leistungsphasen, von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung. Übernimmt ein Planer alle neun Leistungsphasen, kann er dafür das gesamte Honorar in Rechnung stellen. Beauftragen ihn die Bauherren nur mit bestimmten Aufgaben, steht dem Architekten dafür auch nur der prozentuale Anteil des Honorars zu.

In den Leistungsphasen 1 bis 3 geht es um die Ideenfindung und den ersten Entwurf. Rund ein Viertel des Gesamthonorars entfallen auf diese Arbeitsschritte. In den Phasen 4 bis 7 wird es konkreter, sie umfassen die Vorbereitung zum Bauen, mit Baugenehmigung, Arbeitsplänen, Ausschreibung und Vergabe. Gut 40 Prozent des Honorars werden danach fällig. Besonders komplex ist die Leistungsphase 8, die Bauüberwachung. Sie bringt ein Drittel des Gesamthonorars, macht aber auch am meisten Arbeit. Nach der Abnahme des Hauses bleibt nur noch die Leistungsphase 9, die Objektbetreuung. Dabei handelt es sich um die fünf Jahre Gewährleistungsfrist, die Bauherren gegenüber Handwerkern und Baufirmen haben. Für die Objektüberwachung gibt es zwei Prozent vom Architektenhonorar.

### Ist die Neuregelung gut für private Bauherren?

Teils, teils. Zum einen schafft das Gesetz nun Klarheit in verschiedenen Punkten, die in der Vergangenheit oft für Ärger gesorgt hatten, zum Beispiel in der Frage, wann aus unverbindlichen Vorgesprächen ein honorarpflichtiger Auftrag wird. Zum anderen erleichtert das Gesetz auch den Architekten das Leben, denn sie werden in Zukunft als Bauüberwacher bei Mängeln nicht sofort zum Schadensersatz herangezogen. Im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung muss nun erst die Baufirma zur Nachbesserung aufgefordert werden, ehe die Versicherung des Architekten zahlt. „Das spart den Gesamtschuldnern Geld und dürfte für viele Firmen ein Anreiz sein, Nachbesserungen schnell zu erledigen“, mutmaßt Holger Freitag. „Das käme den Bauherren zugute.“

Bauherren haben in Zukunft auch beim Architektenvertrag ein einseitiges Anordnungsrecht, allerdings kann dessen Ausübung nicht nur Kosten,

sondern auch Verzögerungen von bis zu 60 Tagen nach sich ziehen. Das Anordnungsrecht ist (wie in Teil 5 unserer Serie bereits erläutert) für Großprojekte gedacht und nicht für private Hausbauvorhaben geeignet. „Umstritten ist unter Juristen auch die Frage, ob Architekten vom Verbraucher Sicherheiten für noch ausstehendes Honorar verlangen können“, erläutert der VPB-Vertrauensanwalt. „Wäre das der Fall, bekämen sicher viele Bauherren Probleme, wenn ihr Planer mitten im Bauablauf plötzlich Sicherheiten für Honorarsummen in fünfstelliger Höhe verlangen würde.“ Der VPB geht davon aus, dass diese Frage zum Schluss vom BGH geklärt wird. „Wahrscheinlich wird das Recht auf eine Vergütungssicherheit private Bauherren aber kaum tangieren, denn Architekten dürfen ja Abschlagszahlungen verlangen und können so ihr Risiko gering halten.“

Gut für Architekten und schlecht für Bauherren ist das zukünftig geltende Recht auf

### Hausverwaltung



#### O.W. Pink Immobilien e.K. Hausverwaltung

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

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

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





Teilabnahme. Damit reduzieren die Planer ihre Haftung von zehn auf fünf Jahre. Allerdings greift es nur, wenn der Architekt sämtliche Leistungen nach HOAI übernommen hat, bis einschließlich Leistungsphase 9, der Objektbetreuung bis zur Schlussbegehung fünf Jahre nach Einzug. Das vereinbaren aber jetzt schon die wenigsten Bauherren. Auch Architekten vereinbaren vertraglich lieber nur die Leistungsphasen 1 bis 8 und verzichten auf die letzten zwei Prozent Honorar, als erst fünf Jahre nach der Schlussbegehung überhaupt mit ihrem - dann nochmals längeren - Haftungsteil zu beginnen. Hat der Planer alle Leistungsphasen übernommen,

kann er in Zukunft mit dem Teilabnahmerecht bereits nach der Abnahme der Handwerkerleistungen fordern, dass auch seine bisherigen Leistungen abgenommen werden. „Der Architekt reduziert seine eigene Haftung damit erheblich und kommt gleichzeitig mit den ausführenden Firmen aus der Gewährleistungspflicht“, erklärt Holger Freitag den Nachteil für Bauherren. Alle Bauherren sollten deshalb unbedingt rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfristen von einem unabhängigen Sachverständigen eine Baubegehung durchführen lassen, um wirklich alle Mängel zu entdecken, bevor es zu spät ist.

### Wo steht das im Gesetz?

Der Untertitel 2 umfasst die §§ 650o – 650s BGB.

### So war das bisher ...

Problematisch beim Bauen mit dem Architekten ist die Anfangsphase. Schon bei den ersten Terminen, wenn sich die potenziellen Partner noch gar nicht kennen, wird sehr konkret über das Projekt gesprochen, über Raumprogramm, Bauplatz, Bebauungsplan und Budget. Dabei muss geklärt werden, ob das Bauvorhaben überhaupt so realisiert werden kann, wie sich das die Bauherren vorstellen. Diese Zielfindungsphase sahen manche Bauherren dann gerne noch als Akquisitionsleistung und wollten auch für erste Entwürfe nichts bezahlen. Den Architekten beschert sie schon viel Arbeit. Dafür möchten sie bezahlt werden – und natürlich auch den Auftrag für die Gesamtplanung bekommen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollten die Beteiligten miteinander sprechen und klären, welche Aufgaben der Architekt übernehmen soll und welche nicht. Das Gespräch wurde aber meist nicht geführt. Auch der Architekt nahm das Stillschweigen gerne als Zustimmung und damit als Auftrag für die Fortsetzung seiner Arbeit.

zustande. Damit Bauherren, die sich eigentlich nur einen ersten Entwurf machen lassen wollen, nicht unversehens die Architektenleistung für ein ganzes Haus kaufen müssen, hat ihnen der Gesetzgeber nun ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt. Das funktioniert so: Nach der Zielfindungsphase legt der Planer den Bauherren seine Ideen samt einer Kostenschätzung für die weitere Umsetzung vor. Gleichzeitig muss er die Verbraucher in Textform darüber aufklären, dass sie binnen zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen ein Sonderkündigungsrecht haben. Nutzen sie dieses Recht, müssen sie nur alle bis zur Sonderkündigung erbrachten Leistungen des Architekten bezahlen. Kündigen müssen Bauherren schriftlich. Versäumt der Planer, sie über das Sonderkündigungsrecht zu informieren, besteht es fort – und zwar über die gesamte Bauzeit hinweg.

„Gerade mit dem Sonderkündigungsrecht will der Gesetzgeber die Parteien so früh wie möglich zu Gesprächen über den Umfang der Leistungen motivieren“, erläutert Holger Freitag. „Bauherren sollten das nutzen und gezielt beauftragen, was sie wirklich brauchen. Das muss nicht immer die Vollplanung sein, es kann auch die Genehmigungsplanung für ein Haus sein, das sie später vom Schlüsselfertiganbieter bauen lassen. Dann allerdings müssen sich die Bauherren wieder jemanden suchen, der für sie die laufende, unabhängige Baukontrolle übernimmt.“

### Darauf müssen Bauherren in Zukunft achten

Architektenverträge konnten bisher - und können auch in Zukunft - formlos und mündlich geschlossen werden. Sie kommen auch durch schlüssiges, sprich konkludentes Handeln

### Buchbesprechungen

## BGB-Bauvertragsrecht

Leinemann / Kues, BGB-Bauvertragsrecht

Das neue Bauvertragsrecht bringt neue Grundsätze, neue Verfahren, neue Regeln und neue Verträge mit sich. Fast alles wird anders. Mit diesem Buch wird auch ein neuer Kommentar zur Verfügung stehen.

Die Praxis des neuen Rechts ab 2018 lässt erhebliche Unsicherheiten bei der Frage der Anordnung von Leistungsände-

rungen erwarten, ebenso hinsichtlich der Vergütung solcher vertraglicher Modifikationen.

Wenn ein Bauunternehmer künftig 80% seines ersten Nachtragsangebotes als Zahlung beanspruchen kann, wird die Aufstellung eines solchen Angebots anhand der Urkalkulation oder nach tatsächlich erforderlichen Kosten, wie es

### Installation / Heizung / Sanitär

**SANITÄR HEIZUNG**

**Sanitherm GmbH**

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11

Telefon 0761/81008

**GAS BAD SOLAR**



...die richtige Wahl

**Wäbel KG**

HEIZUNG SANITÄR

- Kundendienst
- Energiesparteknik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

**Stather**

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**





nun das neue BGB vorsieht, viele Streitfragen mit sich bringen. Erst recht werden solche Zweifelsfragen Bedeutung gewinnen, wenn sie im Rahmen des dann regelmäßig zur Verfügung stehenden einstweiligen Rechtsschutzverfahrens von den neu eingerichteten

Baukammern zu entscheiden sind. Bau-Anwälte werden sich künftig verstärkt vor Gericht sehen. Dafür bedarf es einer sicheren Orientierung - dieser Kommentar bietet sie.

Im Kommentar werden zu jeder Vorschrift des neuen BGB-Bauvertragsrechts auch

die Bezüge zur VOB/B dargestellt. Die im Bauvertragsrecht wichtige Thematik der möglichen Unwirksamkeit von Vertragsklauseln als AGB wird bei jeder Vorschrift gesondert erläutert. Rechtsprechung und Literatur zum bisherigen Werkvertragsrecht werden umfang-

reich nachgewiesen.

Das Werk richtet sich an Baujuristen in der Anwaltschaft, bei Bauunternehmen sowie in der Justiz.

C.H.BECK, 2018; XXXV, 772 S., In Leinen 119,00 €; ISBN 978-3-406-71981-3

## Gramlich, Mietrecht

Die Erläuterungen dieser Textausgabe geben für Vermieter, Mieter und Berater einen knappen und leicht verständlichen Überblick über die im Mietrecht typischen Probleme und bieten eine praktische Hilfe bei der Lösung zahlreicher Streitfragen.

Der Schwerpunkt liegt auf den Themen Kündigung und Mieterhöhung, ferner werden praxisrelevante Fragen zur korrekten Betriebskostenabrechnung und zur Heizkostenverordnung beantwortet. Enthalten ist die aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsrepa-

turen.

Die 14. Auflage enthält die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte. Dies umfasst unter anderem die jüngsten Entscheidungen zum Thema Mietpreisbremse, Mietspiegel, Eigenbedarfskündigung sowie zum Ausmaß der Härte bei Kündigung durch den Vermieter.

Bernhard Gramlich war nach seiner Tätigkeit als der für das Mietrecht zuständige Referatsleiter im baden-württembergischen Justizministerium

Richter in der Berufungskammer beim Landgericht sowie Richter am Oberlandesgericht Stuttgart, daran schloss sich eine Tätigkeit im Justizministerium Baden-Württemberg als Ministerialrat an. Zuletzt war er Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Stuttgart.

Das Werk wendet sich an Vermieter, Mieter, Makler, Wohnungsverwalter und an Rechtsanwälte.

C.H.BECK, 14., neu bearbeitete Auflage, 2018; XV, 256 S., Gebunden 43,00 €; ISBN 978-3-406-72847-1

## Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

### Teil 4 – Beispiele

#### 1. Beleuchtung

Wird eine defekte Kellerbeleuchtung vom Vermieter nicht repariert, kann dies einen Schmerzensgeldanspruch des Mieters nach sich ziehen. Das LG Berlin entschied mit Urteil vom 19.02.2004 (MM 2004, 168), dass dem Mieter ein Anspruch auf Zahlung eines Schmerzensgeldes in Höhe von 2.500 € gegen den Vermieter zusteht, wenn er im Keller wegen der defekten Kellerbeleuchtung über einen in den Gangbereich hineinragenden Balken stolpert und sich ein Anpralltrauma im Genitalbereich zuzieht.

In einem weiteren Urteil entschied das LG Berlin (Grundbesitz 1990, 867) Folgendes zum Zustand des Treppenhauses:

„Zu der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers eines Wohnhauses für den Zustand des Treppenhauses gehört insbesondere die ordnungsgemäße Beleuchtung bei Dunkelheit und die Sorge für die dauernde Betriebssicherheit der Beleuchtung. Die mit der Verkehrssicherung betrauten Hilfspersonen müssen angewiesen werden, bei einem Ausfall der

*Treppenhausbeleuchtung am Wochenende kurzfristig die Behebung des Mangels über den Notdienst einer Elektro-firma selbst zu veranlassen, wenn der Vermieter oder der Hausverwalter nicht zu erreichen sind.“*

Demzufolge ist der Vermieter gut beraten, einen Beleuchtungsausfall im Flur, Treppenhaus oder im Bereich sonstiger Allgemeinflächen sehr schnell zu beheben.

#### 2. Bäume

Mit Urteil vom 10.07.2009 hat das OLG Rostock (OLGR Rostock 2009, 778) zur Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen Folgendes ausgeführt:

„Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung kann sich der Pflichtige mit einer sorgfältigen äußeren Besichtigung, also einer Gesundheits- und Zustandsprüfung begnügen und braucht auch eine eingehende fachmännische Untersuchung nur bei Feststellung verdächtiger Umstände zu veranlassen. Danach ist eine jährlich zweimal in belaubtem und unbelaubtem Zustand durchgeführte äußere Sichtprüfung, bezogen auf Gesundheit und Standsi-

### Tanksanierung / Tankreinigung

Fachbetrieb  
nach §19 WHG

**seemann** Tankschutz

www.tankschutz-seemann.de

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  
Bötzingen 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@kleinealbers.de



cherheit des Baumes, erforderlich aber auch ausreichend, wenn dabei keine konkreten Defektsymptome des jeweiligen Baumes, wie etwa spärliche oder trockene Belaubung, dürre Äste, äußere Verletzungen, Wachstumsauffälligkeiten oder Pilzbefall erkennbar sind.“

Das OLG hat außerdem auf die grundlegende BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1965 (NJW 1965, 815) verwiesen. Diese ist insbesondere deshalb interessant, weil sie zum notwendigen Kenntnisstand des Baumkontrolleurs Stellung nimmt. forsttechnische Spezialkenntnisse sind danach nicht notwendig. Dennoch muss der Baumkontrolleur wissen, worauf er besonders zu achten hat. Daraus folgt:

- Bäume müssen vom Grundstückseigentümer einer halbjährlichen Kontrolle unterzogen werden. Dies zumindest dann, wenn sie in der Nähe von Straßen oder öffentlichen Wegen und Plätzen stehen.

- Eine äußere Besichtigung ist ausreichend. Weitergehende fachmännische Untersuchungen müssen nur bei Feststellung verdächtiger Umstände veranlasst werden.

- Die turnusmäßige Kontrolle muss nicht durch Sachverständige durchgeführt werden. Die Baumkontrolleure müssen jedoch darin eingewiesen sein, worauf sie zu achten haben.

### 3. Dach / Fassade / Garagentor

Löst sich ein Dachziegel, ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung davon auszugehen, dass eine unzulängliche Unterhaltung des Gebäudes als Ursache für die Ablösung anzusehen ist (AG Mönchengladbach-Rheydt, ZMR 2001, 981). Daher muss auch das Dach einer regelmäßigen Inspektion unterzogen und auf seinen ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft werden.

Das AG Leverkusen (Schadenpraxis 2010, 302) entschied hierzu, dass von einem Hausbesitzer zu erwarten sei, dass

er jährlich eine Überprüfung der Dachabdeckung durch einen Dachdecker vornehmen lasse.

Dass die Loslösung von Gebäudeteilen erfahrungsgemäß auf eine fehlerhafte Errichtung oder mangelnde Unterhaltung zurückzuführen ist, gilt nur dann nicht, wenn ein außergewöhnliches Naturereignis vorliegt, dem auch ein fehlerfrei errichtetes oder mit der erforderlichen Sorgfalt unterhaltenes Werk nicht standzuhalten vermag (AG Wesel Schadenpraxis 2010, 302). Den Orkan Kyrill sah das Gericht jedoch nicht als außergewöhnliches Naturereignis an, mit dem nicht gerechnet werden musste. Daher haftete auch in diesem Fall der Gebäudeeigentümer für Sturmschäden durch herabfallende Dachziegel.

Ähnlich entschied das AG Bad Hersfeld (SVR 2010, 107). Es urteilte, dass ein Gebäudeeigentümer grundsätzlich schadenersatzpflichtig ist, wenn durch Orkaneinwirkung Gebäudeteile abgelöst werden und diese ein geparktes Auto beschädigen. Wird an der Gebäudefassade ein Werbeschild angebracht, muss dies so geschehen, dass es auch ohne Gefährdung anderer auch denjenigen Witterungsverhältnissen standhält, mit denen in der betreffenden Gegend gerechnet werden muss. Andernfalls macht sich der Gebäudeeigentümer schadenersatzpflichtig, wenn sich das Werbeschild bei einem Sturm löst und Schäden verursacht (AG Dachau, NZM 2009, 456).

Auch das Garagentor bedarf einer regelmäßigen Überprüfung. Ansonsten haftet der Vermieter, wenn sich das Garagentor aus seiner Befestigung löst und auf das Kfz fällt (AG Nürtingen, WM 1989, 184).

### 4. Elektrische Leitungen

Mit Urteil vom 15.10.2008 (WM 2008, 719) entschied der BGH, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vorzunehmen. Begründet hat dies das Gericht zunächst

damit, dass eine Maßnahme im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nur erforderlich sei, wenn sich vorausschauend für ein sachkundiges Urteil die naheliegende Gefahr ergebe, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden könnten. Eine solche naheliegende Gefahr ist jedoch bei ordnungsgemäß installierten Leitungen und Anlagen im privaten Wohnbereich nicht ohne weiteres zu bejahen. Irrelevant ist auch, dass die DIN VDE 0105 eine Überprüfung elektrischer Anlagen in vierjährigem Turnus vorsieht. Denn bei den DIN-Normen handelt es sich nicht um Rechtsvorschriften, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter.

Der BGH hat aber auch darauf hingewiesen, dass im Einzelfall besondere Umstände wie z.B. ungewöhnliche oder wiederholte Störungen, insbesondere bei älteren Anlagen, Anlass bieten können, nicht nur einen unmittelbar zutage getretenen Defekt zu beheben, sondern eine umfassende Inspektion der gesamten Elektroinstallation durchzuführen. Somit hängt es von den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort ab, ob im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auch eine turnusmäßige Inspektion der Elektroinstallationen durchzuführen ist.

Ähnlich entschied das LG Bielefeld mit Urteil vom 29.10.2009 (ZMR 2010, 687). Hier hatte die Mieterin einen tödlichen Stromschlag erlitten, weil bei der Anbringung eines Handtuchhalters im Bad eine Befestigungsschraube Kontakt zur Leitungssader bekam. Das LG verwies jedoch ebenfalls darauf, dass der DIN VDE 0105 für die Frage, welche Maßnahmen ein Vermieter einer Wohnung im Hinblick auf die Erhaltung der gefahrlosen Funktionsfähigkeit der Elektroinstallation ergreifen müsse, keine Bedeutung zukommt. Daher lehnte es eine generelle Überprüfungspflicht für elektrische Leitungen und Anlagen in Wohnräumen ab.

RA Stephan Konrad

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.



RENOVIERUNG · MODERNISIERUNG · ANBAU · UMBAU  
DÄMMUNG · INNENAUSBAU · DACHHAUSBAU · DENKMAL-  
SCHUTZ · WERTERHALTUNG · ENERGETISCHE SANIERUNG

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



## "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

**Vermieter müssen Nebenkostenabrechnungen so aufschlüsseln, dass Mieter Dienstleistungen von der Steuer absetzen können**

Herr X hatte 2014 eine Wohnung in Berlin-Charlottenburg gemietet. Wie üblich, leistete er für Heiz- und Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen, über die am Jahresende abgerechnet wurde. Im Mietvertrag stand, der Vermieter sei nicht verpflichtet, dem Mieter eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen auszustellen.

Darauf bestand jedoch Mieter X, der sich den Steuerabzug für die haushaltsnahen Dienstleistungen bei der Steuererklärung für 2014 nicht entgehen lassen wollte. Seine Klage hatte beim Landgericht Berlin Erfolg (18 S 339/16). Mieter könnten verlangen, dass die Kosten in der Abrechnung so aufgeschlüsselt werden, dass sie gegenüber dem Finanzamt haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen könnten, um Steuern zu sparen.

Der Vermieter müsse zwar keine Steuerbescheinigung ausstellen und auch nicht einzelne Betriebskosten aus-

drücklich als Aufwendungen für "haushaltsnahe Dienstleistungen" kennzeichnen, betonte das Landgericht. Schließlich seien Vermieter keine Steuerberater. Sie müssten aber die Betriebskosten so abrechnen, dass es für Mieter möglich sei, daraus die Beträge zu ermitteln, die für derartige Dienstleistungen ausgegeben wurden.

Pauschalrechnungen müssten entsprechend aufgeschlüsselt werden. Für Mieter sei es unzumutbar, selbst mittels der Geschäftsunterlagen bei der Hausverwaltung die Einzelrechnungen zu sortieren. Das sei Sache des Vermieters. Dieser Pflicht könne er sich nicht durch eine Mietvertragsklausel entziehen. Diese überraschende Klausel benachteilige die Mieter unangemessen und sei unwirksam.

Urteil des Landgerichts Berlin vom 18.10.2017 - 18 S 339/16

[onlineurteile.de](http://onlineurteile.de)

## Erschließungsbeiträge steuerlich abzugsfähig?

**Straßenausbaubeitrag als haushaltsnahe Handwerkerleistung**

Können Hauseigentümer den ihnen von der Gemeinde abverlangten Erschließungsbeitrag für den Ausbau bzw. die Erneuerung einer Straße als haushaltsnahe Handwerkerleistung steuerlich geltend machen? Der Bund der Steuerzahler unterstützt derzeit ein beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen VI R 50/17 anhängiges Verfahren, dass diese Frage klären soll.

### Haushaltsnahe Handwerkerleistung

Die Einkommensteuerschuld vermindert sich um 20 Prozent der Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen im Haushalt für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, maximal um 1.200 Euro. Begünstigt sind allerdings nur die Arbeitskosten und nicht die Materialkosten. Zudem darf die Bezahlung nicht bar erfolgen.



**Ringwald**

Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

### Holzbau

Neue Dachstühle  
Dachsanierungen  
Altbausanierungen  
Aufstockungen  
Balkonsanierung  
Balkone  
Flachdächer

### Dachdeckerei

Holzhäuser  
Holzfassaden  
Wärmedämmung  
Dachfenster  
Vordächer  
Carports  
Gaben

Gottlieb-Daimler-Str.10  
79211 Denzlingen  
Telefon (076 66) 56 38  
Telefax (076 66) 84 28  
[info@ringwald-holzbau.de](mailto:info@ringwald-holzbau.de)  
[www.ringwald-holzbau.de](http://www.ringwald-holzbau.de)

ZIMMEREI • HOLZTREPPEN  
SOLARFACHBETRIEB

ARMIN & JOSEF  
HASLER  
seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg

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

[www.hasler-holztreppe.de](http://www.hasler-holztreppe.de)  
[info@hasler-holztreppe.de](mailto:info@hasler-holztreppe.de)

**Baudler**  
Dach

..wir steigen Ihnen aufs



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

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg  
Fon 0761-4 56 86 30 · [post@baudler.de](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)





**Musterverfahren**

Bei dem angesprochenen Musterverfahren ließ eine Gemeinde eine Sandstraße ausbauen und verlangte von den Anwohnern Erschließungskosten. In der Einkommensteuererklärung machten die Hauseigentümer die Erschließungskosten als haushaltsnahe Handwerkerleistung geltend. Da hier nur die Arbeitskosten, nicht aber Materialkosten berücksichtigt werden dürfen, schätzten sie die Arbeitskosten auf 50 Prozent und machten diese in der Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt verweigerte die Anerkennung der Erschließungsbeiträge als steuerlich zu berücksichtigende haushaltsnahe Handwerkerleistungen. Begründet wurde dies damit, dass Maßnahmen der öffentlichen Hand und daraus resultierende Aufwendungen nicht begünstigt sind. Die gegen den abgelehnten Einspruch eingelegte Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg wurde abgewiesen. Zur abschließenden Klärung lies das Finanzgericht die Revision beim Bundesfinanzhof unter dem o. g. Aktenzeichen zu.

**Finanzgerichte urteilen uneinheitlich**

Die bisherigen Entscheidungen von Finanzgerichten sind uneinheitlich. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat bereits in einer früheren Entscheidung die steuerliche Berücksichtigung von Straßenausbaubeiträgen mit der Begründung verweigert, dass ein Zusammenhang zum Haushalt fehle. Auch ohne einen Straßenanschluss sei die Führung eines Haushalts möglich.

Das Finanzgericht Nürnberg hingegen ließ Aufwendungen für den Anschluss eines Haushalts an das öffentliche Versorgungsnetz durch Wasseranschlüsse, Abwasser, Elektrizität und das öffentliche Straßennetz zum Abzug zu, weil dies für die Haushaltsführung notwendige Leistungen der Daseinsvorsorge sind. Der Wortlaut des Gesetzes spricht nur von Handwerkerleistungen. Handwerkerleistungen können sowohl einfache handwerkliche Verrichtung sein als auch Leistungen zum Bau einer Straße. Anders als der Neubau einer Straße ist die Erneuerung bzw. der Ausbau einer Straße als Renovierungs-

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme anzusehen. Beim erstmaligen Anschluss des Grundstücks an das Straßennetz liegt hingegen keine begünstigte Maßnahme vor.

**Aufteilung Lohn und Materialkosten**

In der Regel findet sich in einem Gebührenbescheid der Gemeinde keine Aufteilung in Arbeits- und Materialkosten. Betroffene Steuerzahler sollten daher von ihrer Gemeinde eine Aufteilung in Arbeitslohn und Materialkosten verlangen. Hilfsweise sollte auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (Aktenzeichen VI R 56/12) verwiesen werden, indem eine Schätzung der Arbeitskosten bei einem Gebührenbescheid zugelassen wurde. In dem Fall handelte es sich um Aufwendungen für einen Wasseranschluss.

**Praxishinweis**

Von den vorhergehend geschilderten Sachverhalten betroffene Hauseigentümer sollten die Aufwendungen für die Erschließung einer Straße auch dann in ihrer Einkommensteuererklärung als haushaltsnahe Handwerkerleistungen angeben, wenn der Straßenausbau von der Gemeinde durchgeführt wurde. Verweigert das Finanzamt die Anerkennung dieser Aufwendungen als haushaltsnahe Handwerkerleistungen, kann dann gegen den Steuerbescheid Einspruch eingelegt und das Ruhen des Verfahrens beantragt werden. Zur Begründung kann auf das vom Bund der Steuerzahler unterstützte Musterverfahren beim Bundesfinanzhof und zusätzlich auf ein weiteres Verfahren beim Bundesfinanzhof zur Abwasserversorgung (Aktenzeichen VI R 18/16) verwiesen werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**Sanierung in der WEG**

## Beauftragte Firma muss für alle Eigentümer erkennbar sein

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft haben ein Recht darauf zu erfahren, welches Handwerksunternehmen eine Sanierung im Haus durchführt. Dafür reicht es nicht aus, dass die bei der Eigentümerversammlung anwesenden Mitglieder die beauftragte Firma kennen. Vielmehr muss sie auch im Beschluss oder Protokoll genannt sein. Das hat das Amtsgericht Marl entschieden (19. März 2018, 34 C 8/17).

Im strittigen Fall ging es um die Sanierung der Heizungsanlage im Gebäude. Aufgrund einer Ausschreibung hatten vier Fachunternehmen jeweils ein Leistungsverzeichnis eingereicht. Dann lud der Immobilienverwalter zu einer Versammlung zwecks Abstimmung über die Sanierung ein. In der Einladung informierte er über die Ergebnisse der Sanierungsplanung und kündigte an,

einer der Inhaber der ausführenden Firmen werde an der Versammlung anwesend sein. Aus dem Einladungsschreiben ging nicht hervor, um welche Firma es sich dabei handelte. In der Versammlung beschlossen die Eigentümer die Beauftragung des vertretenen Ingenieurbüros. Des Weiteren beschlossen sie Regelungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme durch eine Sonderumlage beziehungsweise eine Kreditaufnahme.

Gegen die Beschlüsse erhob ein Eigentümer Anfechtungsklage. Seine Begründung: Aus den Beschlussprotokollen sei nicht eindeutig erkennbar, welches Unternehmen den Auftrag erhalten hatte. Das Amtsgericht Marl gab dem Kläger Recht: Dem Beschluss über die Sanierung der Heizungsanlage fehle die hinreichende Bestimmtheit, er entspreche damit nicht den Grundsätzen ordnungsgemä-

**Fenster und Haustüren**

Das sind Bernd und Timo  
**ZWEI MÄNNER**  
auf die Sie nicht  
**NUR**  
beim Montieren von Haustüren und  
Fenster zählen können.  
**FÜR SIE**  
machen wir die Baustelle anschließend  
auch noch richtig sauber.  
**ALLEINE**  
lassen wir Sie erst wieder, wenn  
alles perfekt ist.

**60 Jahre PAUL**

**PAUL**

Leonhard Paul GmbH  
79108 Freiburg  
+49 (0) 7 61 - 55 93 10  
info@paul-fenster.de  
www.paul-fenster.de



ßer Verwaltung. Das gelte auch für den Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme, da wesentliche Rahmenbedingungen für eine Kreditaufnahme nicht entfallen waren.

**Kurz notiert: Was ist "hinreichende Bestimmtheit"?**  
Es müssen die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung - also Umfang, Finanzierung, Ablauf und Kostenanschläge - geregelt werden.

Wenn im Protokoll ausdrücklich Bezug auf Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses genommen wird, so dürfen diese herangezogen werden. Diese Umstände müssen jedoch im Einzelfall für jedermann ohne

weiteres erkennbar sein. Diese Regelung zielt darauf ab, dass Beschlüsse auch für Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers bindend sind.

Eva Neumann

## Urteil Vermögenssonderung in der WEG

Wohnungseigentümer müssen Wohngeldzahlungen an die WEG nur auf ein Konto leisten, das unmittelbar auf den Namen der WEG eingerichtet ist. Das hat das Landgericht Saarbrücken jüngst entschieden (Urteil vom 4. Mai 2018, 5 S 44117). Der WEG-Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Hausgelder von seinem Vermögen getrennt zu halten (§ 27 Absatz 5 Satz 1 WEG).

Wenn der Verwalter Zahlung auf ein auf seinen Namen laufendes offenes Treuhandkonto verlangt, können die Eigentümer die Zahlung von Wohngeldern so lange mangels Fälligkeit verweigern, bis ein Konto eingerichtet ist, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Das gilt jedenfalls dann, wenn dadurch die Liquidität der WEG nicht gefährdet wird.

Im strittigen Fall hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft von einem Eigentümer

eine Nachzahlung aus der bestandskräftigen Jahresabrechnung 2016 verlangt. Der Eigentümer verweigerte diese unter anderem mit der Begründung, der Verwalter habe Zahlung auf ein eigenes Konto, das als offenes Treuhandkonto ausgewiesen ist, verlangt und nicht auf ein Konto der WEG. Das Urteil der Richter bestätigte: Der Beklagte war von Anfang an berechtigt, die Zahlungen zu verweigern.

Ziel der Pflicht zur Vermögenssonderung ist, die eingenommenen Gelder dem Zugriff Dritter - etwa im Falle der Insolvenz des Verwalters - zu entziehen. Darüber hinaus hat dies den praktischen Vorteil, dass im Falle eines Verwalterwechsels nur die Verfügungsbefugnis des bisherigen Verwalters widerrufen und dem neuen Verwalter eingeräumt werden muss.

Eva Neumann

## Buchbesprechung Wohnungseigentumsrecht

Elzer/Fritsch/ Meier, 3. Auflage

Renommierte Richter, Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Immobilienmanager haben Mustertexte entwickelt, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Praxis entsprechen. Der Anwalt erhält Muster, die in der Verwaltungspraxis auch „funktionieren“, und der Verwalter bekommt juristisch saubere Lösungen durch rechtssichere Formulare. Für die Justiz werden Vorschläge für Urteile, Verfügungen und Beschlüsse zu allen Verfahrenssituationen

angeboten. Die zahlreichen Muster sind eingebettet in die Darstellung der materiel-

### 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.

**elektro ehret** GmbH  
MEISTERBETRIEB

- |                          |                            |                            |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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

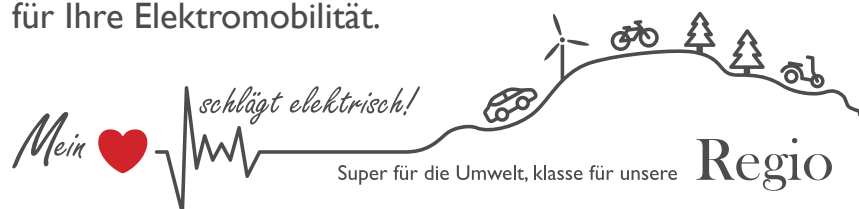


DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Wir installieren Ihre E-Tankstelle für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann  
0761 / 414 79



len Grundlagen und werden ergänzt durch viele Praxishinweise und Beispiele.

Das Themenspektrum spiegelt die gesamte Lebenszeit einer WEG wider:

- Das Entstehen der WEG: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Wohnungsgrundbücher; Checkliste Sonder-/Gemeinschaftseigentum (neu/stark überarbeitet); Bauträgerrecht (neu/stark überarbeitet); Mehrhausanlagen (neu/stark überarbeitet)

- Die WEG in der Verwaltung: Beginn und Beendigung der WEG-Verwaltung, Verwaltungsvertrag (neu bzw. stark überarbeitet), kaufmännisches Immobilienmanagement, technisches Immobilienmanagement, Versicherungsschaden, Nutzungsverträge, Gemeinschaftseigentum, neu: Darlehensbeschluss, neu: Verwaltergebührenkalkulation
- Die WEG im Streit: Mandat für/gegen den Wohnungseigentümer/andere Woh-

nungseigentümer/Verband/Verwalter/Dritte

- Die WEG vor Gericht: Eingangsverfügung, Einholung Sachverständigengutachten, Einstweilige Verfügung, Beschlüsse zu Zuständigkeit, Streitwert, Wohngeld, Verwalterabberufung, Wiedereinsetzung, erst- und zweitinstanzliche Entscheidungen
- Die WEG in der Zwangsvollstreckung: Mandat in der Zwangsvollstreckung, Sach- und Forderungspfändung, Immobiliervollstreckung

Für die 3. Auflage wurden rund 100 neue BGH-Entscheidungen verarbeitet sowie mehrere 100 Entscheidungen der Landgerichte, die per Zuständigkeitskonzentration WEG-Sachen bearbeiten.

Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG

## Falsche“ Fenster eingebaut

Immobilienkäuferin kann vom Bauträger Austausch vertragswidrig verglaster Fenster verlangen

Frau T hatte 2011 für 330.000 Euro eine Eigentumswohnung in einer – noch nicht gebauten – Wohnanlage erworben. Die Baubeschreibung für dieses Objekt war Bestandteil des notariellen Kaufvertrags mit dem Bauträger, einer Immobiliengesellschaft. Laut Baubeschreibung sollten „Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutz-Verglasung“ eingebaut werden. 2012 beauftragte die Käuferin einen Bausachverständigen damit,

verschiedene Mängel der Wohnung zu klären.

Der Gutachter stellte u.a. fest, dass die eingebauten Dachflächenfenster nicht der Baubeschreibung entsprachen: Sie waren nicht dreifach verglast, sondern nur zweifach – was geringeren Wärmeschutz bedeutet. Die Immobiliengesellschaft weigerte sich, den Mangel zu beheben und erklärte ihn zur Bagatelle: Frau T müsse deswegen höchstens acht Euro pro Jahr mehr fürs

Heizen ausgeben. Die Verglasung auszutauschen, würde zwischen 4.500 Euro und 6.700 Euro kosten – das wäre total unverhältnismäßig.

Die Käuferin sah das anders und bekam vom Oberlandesgericht Karlsruhe Recht (9 U 52/17). Nach dem Wortlaut der Baubeschreibung sei der Bauträger verpflichtet, alle Fenster als Kunststoff-Fenster mit Dreifach-Wärmeschutz-Verglasung und einem bestimmten U-Wert (= Maßeinheit für Wärmeschutz) auszuführen. Eine Ausnahmeregelung für Dachflächenfenster sei dem Bauträgervertrag nicht zu entnehmen.

Da eindeutig eine bestimmte Eigenschaft der Fenster vertraglich vereinbart sei, könne Frau T verlangen, dass der Bauträger den Vertrag erfülle. Er könne sich auch nicht darauf berufen, dass der Aufwand dafür „unverhältnismäßig“ sei. Da komme es nicht allein auf das rechnerische Verhältnis zwischen dem Vorteil für die

Käuferin und den Kosten der Mängelbeseitigung an.

Abzuwägen sei auch, ob das Unternehmen ein Verschulden treffe und die Käuferin ein nachvollziehbares Interesse an der Vertragserfüllung habe. Beides treffe hier zu. Der von der Immobiliengesellschaft beauftragte Fensterbauer sei schuldhaft von der eindeutigen Baubeschreibung abgewichen, die er natürlich gekannt habe. Als Bauprofi wisse er auch über die Bedeutung von Wärmeschutz-Gesichtspunkten auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt Bescheid.

Für Immobilienkäufer sei der Wärmeschutz wichtig. Dabei gehe es nicht nur um die Heizkosten, sondern auch um den Wert der Immobilie. Im Falle eines Verkaufs der Wohnung müsse Frau T damit rechnen, dass diese Frage eine Rolle spiele: Heutzutage gehöre Wärmeschutz zu den Merkmalen einer Immobilie, die auf dem Markt ihren Wert (mit-) bestimmten. Daher habe Frau T ein berechtigtes Interesse daran, dass der Baustandard eingehalten werde.

Beschluss des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 01.02.2018 – 9 U 52/17

[www.onlineurteile.de](http://www.onlineurteile.de)

### 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](http://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 – Fenster, Türen, Rollläden, Insektenschutz, Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

[www.steinhart-fensterbau.de](http://www.steinhart-fensterbau.de)

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





## Mühe los Bodenreinigen

### Kärcher FC5 ermöglicht Wischen und Saugen in einem Schritt

Der FC 5 arbeitet mit zwei wechselbaren Mikrofaserwalzen, die aus einem 400 ml fassenden Tank ständig mit einer Reinigungsmittellösung befeuchtet werden. Die rotierenden Walzen lösen angetrockneten Schmutz und nehmen ihn zusammen mit Staub, Partikeln oder kleinen Mengen Flüssigkeit vom Boden auf. Der Schmutz wird anschließend von der Oberseite der Walze abgesaugt. So findet eine kontinuierliche

Reinigung der Mikrofasern statt und es kann neuer Schmutz

aufgenommen werden. Damit erzielt das Gerät eine bessere Reinigungsleistung bei weniger Wasserverbrauch als herkömmliche Geräte wie der Wischmopp. Denn die Walzen bleiben sauber und zum Reinigen wird nur frisches Wasser verwendet.

Bis zu 60 m<sup>2</sup> Fläche können mit einer Tankfüllung gereinigt werden und der Boden ist nach weniger als zwei Minuten getrocknet und

wieder begehbar. Das Gerät ist schnell verstaut. Der Schmutzwassertank wird entnommen und geleert und der FC 5 auf die mitgelieferte Reinigungs- und Parkschaale gestellt, mit frischem Wasser gespült und die Walzen können in der Parkhalterung trocknen. So ist er für die nächste große oder kleine Reinigung in den eigenen vier Wänden wieder einsatzbereit.

Foto: Kärcher



### Schimmelpilzbefall im Haus vorbeugen und beseitigen

## Tipps zur Verringerung des Schimmelrisikos

### Bauliche Maßnahmen und eigenes Verhalten können helfen.

### Energieberater unterstützen bei der energetischen Sanierung

Schimmel in Gebäuden ist ein Indiz für schlechtes Raumklima und kann die Gesundheit der Bewohner ernsthaft beeinträchtigen. Richtiges Verhalten und energetische Sanierungsmaßnahmen verringern diese Gefahr erheblich. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hat dazu ein neues Merkblatt veröffentlicht. Es zeigt auf, wie Gebäudeeigentümer und -nutzer Schimmelpilzbefall verhindern und beseitigen können. Wichtig ist vor allem das regelmäßige Stoß- und Querlüften der Räume, um die Feuchtigkeit aus der Wohnung zu befördern. Darüber hinaus bieten gezielte Dämmmaßnahmen Schutz vor den meist grauen und schwarzen Flecken. Ist Schimmelpilzbefall in kleinerem Umfang bereits vorhanden, können die Bewohner selbst aktiv werden. Hat der Fleck eine Fläche von mehr als 0,5 Quadratmeter, müssen Profis das Problem beseitigen. Anschließend sollte die Ursache behoben werden.

Neutrale Informationen zur Sanierung von Wohngebäuden gibt es auch über das für Anrufer kostenfreie Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000

12 33 33 oder unter [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de).

### Häufigste Ursache ist ungenügende oder fehlende Dämmung

Die Ursachen für Schimmel sind vielfältig. Neben direkt ins Gebäude eingebrachter Feuchtigkeit durch undichte Dächer, defekte Wasserleitungen und Regenrohre gibt es verschiedene Schwachstellen an der Gebäudehülle, die ein Risiko für Schimmelbildung darstellen. Die häufigste Ursache für die gefürchteten Flecken sind schlecht oder ungedämmte Gebäude, bei denen beispielsweise Gebäudeecken innen besonders abkühlen. Wenn dann noch im Winter erhöhte Luftfeuchtigkeit nicht konsequent nach außen weggelüftet wird, wächst der Schimmelpilz auf allen Baumaterialien, die ihm eine entsprechende Nährstoffbasis bieten.

"Typische Beispiele sind Schimmelecken in nicht ausreichend belüfteten und kühl gehaltenen Schlafzimmern", erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Wenn Schäden immer wiederkehren, sind energetische Sanierungsmaßnahmen angebracht. Hierfür sollte ein Sachverständiger, der

Erfahrung in der Beurteilung von Schimmelpilzbefall besitzt, zu Rate gezogen werden.

### Thermo-Hygrometer zur Kontrolle der Luftfeuchtigkeit Gebäudeeigentümer kön-

nen aber auch durch eigenes Verhalten das Schimmelrisiko senken. Mit frischer Luft und gleichmäßig verteilter Wärme wird überschüssige Feuchtigkeit aus den Räumen weggelüftet. Ein Thermo-Hygrometer

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
DIE FACHHÄNDLER

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

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG  
79110 Freiburg · Straßburgerstr. 8  
Telefon 0761 88332-0  
[www.bauzentrum-freiburg.de](http://www.bauzentrum-freiburg.de)

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



hilft, um die Luftfeuchte im Blick zu behalten. "Empfohlen sind 20 Grad Celsius und weniger als 50 Prozent relative Luftfeuchtigkeit während der Heizperiode", erläutert Hettler.

Wenn die Luftfeuchtigkeit steigt - etwa durch kochen und duschen - ist ein Stoß- und Querlüften der Räume eine gute Möglichkeit, um die Feuchtigkeit zu reduzieren, ohne Wände und Böden auszukühlen. Auch Wäschetrocknen in der Wohnung ist problematisch: So wird viel Feuchtigkeit in die Wohnung gebracht. Grundsätzlich gilt: Je schlechter

die Innenseite der Außenwände belüftet sind, desto anfälliger sind sie für Schimmel. Kühle Wände sollten daher nicht mit Möbeln verstellt werden.

#### Sanierungsplan bei größerem Schimmelpilzbefall

Ist eine betroffene Fläche kleiner als etwa 70 mal 70 Zentimeter, können Eigentümer den Schimmel mit einer entsprechenden Ausrüstung und dem richtigen Mittel selbst beseitigen. Manche Menschen sollten das jedoch nicht tun: "Allergiker, Asthmatiker oder Personen mit einem geschwächten Immunsystem sollten eine

Schimmelbehandlung auf keinen Fall selber durchführen", so Hettler. Größerer Schimmelpilzbefall ist dagegen ein klarer Fall für den Fachmann. Qualifizierte Dienstleister sollten Eigentümer ganzheitlich beraten und einen neutralen, mindestens zweitägigen Ausbildungslehrgang bei einem Fachverband nachweisen können.

Zu einem fundierten Sanierungsplan gehören vier Stufen: Erstens eine ausführliche Prüfung des Schimmelverdachts. Zweitens Schutzmaßnahmen, wie das Abdecken befallener Stellen oder gar die Sperrung

betroffener Räume. Drittens eine fachgerechte Sanierung, bei der Experten die befallenen Materialien entfernen und den Sanierungsbereich gründlich reinigen. Und viertens schließlich die Ursachenbehebung, zum Beispiel durch eine Außenwandwärmendämmung oder der Installation einer Lüftungsanlage.

## Jeder Geschmack abgedeckt

### Designböden weiterhin im Trend

Der kühle, stilvolle Look von Naturstein oder Beton aber gleichzeitig ein angenehm weiches und warmes Fußgefühl? Die edle Maserung eines Holzparkettbodens ohne bei einem verschütteten Rotweinglas direkt einen Farbfleck zu fürchten? Elastische Bodenbeläge und speziell Designböden sind weiter Trend in deutschen Wohnräumen sowie in Bad und Küche. Preiswert und pflegeleicht lässt sich mit ihren authentischen Oberflä-

chenimitationen jedes Material - von Parkett über Fliesen hin zu Metall - nachahmen. Zusätzlich bieten Designböden zur Gestaltung mit Dekoren, Farben und Designs kreativen Spielraum in Hülle und Fülle. Wird der Belag dabei fest auf den Untergrund geklebt, haben Bewohner viele Jahre Freude daran.

Das lose Verlegen von Bodenbelägen mag ebenso wie ein Klick-System günstiger und flexibler erscheinen, ohne

Risiko sind solche Varianten jedoch nicht. Hohe Temperaturschwankungen in den Räumen können zu Dimensionsänderungen führen, auch Risse, Fugenbildung, Brüche im Belag oder ein Schrumpfeffekt sind möglich. Wird der Belag dagegen vollflächig fest geklebt, minimieren sich diese Risiken nahezu vollständig. Das Material behält aufgrund des festen Halts seine Dimensionen, was unschöne Kantenaufspitzungen oder Fugen zwischen den Elementen zu vermeiden hilft. Auch die Belastbarkeit des Bodens erhöht sich - ebenso wie der Schallschutz. Der Grund ist ganz einfach: Kleben verhindert Hohlräume und verbindet den Bodenbelag mit dem massiven Untergrund. So kann der Belag beim Begehen nicht mehr in Schwingungen geraten und unangenehmen Raumschall erzeugen. Außerdem wird im Falle einer Fußbodenheizung die Wärme besser weitergeleitet, weil sie direkter und ohne isolierende Luftschicht in den jeweiligen Raum gelangt.

Jeder vierte Bodenbelag, der im Jahr 2015 verkauft wurde, entsprach einem elastischen Belag. Fast 80 Millionen Quadratmeter des Materials verkaufte die Branche in Deutschland gemäß einer Studie des SN-Verlags. Gerade in Küchen und

Bädern sind Designböden extrem gefragt. Die Vorteile des stylischen Materials von PVC-Fliesen und Vinyl hin zu Linoleum und Kork liegen auf der Hand. Elastische Bodenbeläge besitzen eine sehr geringe Dicke von nur wenigen Millimetern, was sie ideal für Renovierungen macht. Sie sind robust, strapazierfähig, bieten ein angenehm weiches Gehen, eine natürliche Fußwärme und sind nicht zuletzt geräuschkämmend. Überaus pflegeleicht warten sie zudem mit etlichen Design-Möglichkeiten auf, die den Bewohnern daheim außergewöhnliche Gestaltungsfreiheiten lassen.

Neben der Wahl des gewünschten Vinylbodens ist auch die richtige Vorgehensweise beim Einbau solcher Beläge entscheidend. Unabhängig ob der Belag lose verlegt oder vollflächig geklebt wird. So schön ein Dekor sein mag: Zeichnen sich die Unebenheiten des Untergrundes in der Belagsoberfläche ab, ist die Illusion von Holz, Metall oder Naturstein sofort dahin. Genauso wie der sonst perfekte optische Eindruck, der sich schnell in Enttäuschung wandelt. Obendrein können sich solche „Unpässlichkeiten“ zu wahren Stolperfallen entwickeln und Fehlstellen im Untergrund Hohlräume im Fußboden erzeugen. Wird die Untergrundvorbereitung nicht

### Fliesenbau

#### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**Franz Band**

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





sorgfältig ausgeführt, drohen bei Belastung nicht unerhebliche Beeinträchtigungen.

Die fachgerechte Vorbereitung und optimale Glättung des Untergrundes übernimmt am besten der versierte Fachhandwerker. Dank seines Know-hows weiß er genau, wie der jeweilige Fußbodenuntergrund zu behandeln und worauf zu achten ist. Dabei spielt natürlich auch die Wohngesundheits eine wesentliche Rolle, weshalb der Profi nur zertifizierte, lösemittelfreie Verlegwerkstoffe benutzt, die



zuverlässige Umwelt-Siegel wie den EMICODE oder den Blauen Engel tragen und daher sehr emissionsarm sind. Richtig installiert sind Designböden wohngesund, decken jeden Geschmack ab und überzeugen zugleich mit maximaler Funktionalität und Strapazierfähigkeit.

Informationen zum Kleben von Bodenbelägen hat die IBK – Initiative Bodenbeläge kleben online unter [www.ibkfussboden.de](http://www.ibkfussboden.de) gesammelt

Foto: IBK - Initiative Bodenbeläge kleben / FEB - DLW

## Im Bad gegen Nässe abdichten

# Dem Wasser Paroli bieten

Der Teufel, heißt es, steckt im Detail. Fürs Badezimmer gilt das ganz besonders, denn an diesem Ort ist viel Wasser im Spiel. Wird hier nicht richtig abgedichtet, können kapitale Schäden entstehen. Kleinste Löcher oder Risse in den Fugen genügen, sei es zwischen den Fliesen oder an Übergängen. Damit keine Durchfeuchtungen oder Schimmelbildung entstehen, sollten nur Profis das Bad abdichten.

Im Bad und Nassbereich geht es naturgemäß besonders feucht zu. Und wo viel Wasser im Spiel ist, muss man Vorsorge tragen, dass nichts davon in die Wände oder in den Boden eindringt. Werden diese Flächen gut abgedichtet, sind sie über viele Jahre gegen Nässe geschützt. Besonders kritisch sind die Übergänge der Dusche

oder Badewanne in Richtung Wand und Boden. Das sind genau die Stellen, wo sich das meiste Wasser sammelt. Deshalb muss der Handwerker hier besonders sorgfältig abdichten, damit es nicht zu kostspieligen Schäden kommt.

Vor allem die Bereiche unter und hinter Badewanne oder Dusche sind vor einwirkendem Wasser zu schützen. So steht es in der neuen Abdichtungsnorm DIN 18534 für Innenräume, die seit Juli 2017 gültig ist. Um Schäden zu vermeiden, sollte so abgedichtet werden,



dass das Bad 20 bis 25 Jahre lang problemlos nutzbar ist. Silikonfugen, die speziell an Ecken und Übergängen das Eindringen von Wasser verhindern sollen, reichen hier nicht aus. Nötig sind zum Beispiel Wannenranddichtbänder oder auch eine vollflächige Abdichtung hinter und unter

der Wanne.

Allgemein sollten im Duschbereich insgesamt bis 20 cm oberhalb der Dusche abgedichtet werden, bei der Badewanne bis zu 20 cm oberhalb des zu erwartenden Spritzwasserbereiches. Tatsächlich erfordern diese Arbeiten sehr viel Know-how. Um später keine Schäden zu riskieren, sollte dies am besten ein Fachmann übernehmen. Er berücksichtigt

alle Punkte, von der professionellen Vorbereitung des Untergrundes über das Auftragen einer Grundierung hin zur Abdichtung. Der Experte weiß, wo er wie vorzugehen hat, um mögliche Wasserschäden zu verhindern.

Geht es um die Grundierung

**CASA NOVA Designbodenbeläge –**  
faszinierend, attraktiv, pflegeleicht.

**show room**

**CASA NOVA®**  
Faszination Bodenbeläge

**CasaNova® Showroom**  
by KETTERER+LIEBHERR  
© 0761 478 14 13  
[casanova-showroom.de](http://casanova-showroom.de)





sowie die Abdichtung, sollte man darauf achten, dass der Handwerker Produkte mit dem EMICODE-Siegel einsetzt. Dieses Öko-Siegel prüft und

zertifiziert seit über 20 Jahren besonders emissionsarme Baustoffe. Dadurch bleibt das Zuhause wohngesund; die Umwelt wird so wenig wie

möglich belastet. Strengste Auflagen des EMICODE stellen einen hohen Qualitätsstandard sicher. Somit schützen Baustoffe, die das EC1-Siegel tragen,

zuverlässig vor Wasser sowie Feuchtigkeit und sind besonders unbedenklich.

Weitere Informationen unter [www.emicode.com](http://www.emicode.com)

## Abwasserrohre – wenn Sie in der Pflicht stehen

Wussten Sie eigentlich, dass Sie als Haus- oder Grundstückseigentümer dazu verpflichtet sind, private häusliche Abwasserleitungen und die dazugehörigen Einstiegsschächte auf Schäden und undichte Stellen überprüfen zu lassen? Dies bedeutet beispielsweise, dass Sie für die Abwasserrohre zwischen Haus und öffentlichem Weg verantwortlich sind.

Leitungen – egal ob Abwasser- oder Frischwasserleitungen – geraten leider häufig in Vergessenheit. Schließlich sieht man sie meistens nicht, da sie in der Regel unterirdisch verlegt werden. Spätestens wenn es eine Leckage gibt, rufen sich die Rohre in Erinnerung. Doch dann

ist es häufig zu spät. Dann heißt es, das Leck muss erst einmal gefunden werden. Dies ist meist mühsam und teuer. Und dann muss man den Schaden auch noch der Versicherung melden.

Besser ist es, wenn das Rohrsystem rechtzeitig auf die Dichtigkeit überprüft wird. Und die wenigsten Haus- und Grundstückseigentümer sind sich bewusst, dass sie zu dieser Überprüfung der Abwasserrohre sogar verpflichtet sind. Über verbindliche Regelungen – wie Prüffristen – können Sie sich bei Ihrer Stadt oder Gemeinde informieren. Entsteht an den Rohren nämlich ein Leck, kann Schmutzwasser ins Erdreich und somit ins Grundwasser

sickern. Und für die Beseitigung der Verunreinigung müssen Sie aufkommen, schließlich haften grundsätzlich Sie als Grundstückseigentümer. Das kann teuer werden. Denken Sie aber auch an Nässeschäden an Ihrer Immobilie, die zu Wertverlusten führen können. Um Schäden zu vermeiden, sollten die häuslichen Abwasserleitungen auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. Dies gilt insbesondere bei älteren Immobilien oder bei Immobilien, die verkauft werden sollen.

### Sind Sie richtig versichert?

Außerdem sollten Sie den Leistungsumfang Ihrer Wohngebäudeversicherung überprüfen. Nicht in allen Tarifen sind Abwasserleitungen mitversichert. Kommt es zu einem Schaden, müssten Sie die Kosten alleine tragen. Bei

der GEV können Sie bspw. zu dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung das Modul „Wasser Plus“ mitabschließen und erhalten unter anderem eine Absicherung gegen Schäden an Ableitungsrohren, die sich außerhalb des Gebäudes befinden.

Übrigens: Wenn Sie die Rohre von einem Fachunternehmen auf die Dichtigkeit prüfen lassen wollen, empfiehlt es sich, Nachbarn zu fragen, ob diese auch eine Überprüfung durchführen lassen wollen. Dies spart unter Umständen Kosten.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der GEV stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: 040 3766 3367.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)  
Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung



**GÖTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

## Besuchen Sie unsere neuen Ausstellungen



**79111**                              



### Neue Verordnung

## Hürden für private Baukredite gesenkt

Die 2016 in Kraft getretene Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird durch eine neue, im Mai 2018 in Kraft getretene Verordnung konkretisiert: Diese enthält mehrere für Verbraucher günstige Regelungen bezüglich der Prüfung der langfristigen Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers.

### Kreditrückführung und statistische Lebenserwartung

Vor allem für ältere Kreditinteressenten ist die Verordnung interessant: Sie besagt, dass ein Baukredit nicht mehr zwingend während der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers zurückgezahlt sein muss. Es genügt, dass die „langfristige Bedienbarkeit“ des Darlehens gewährleistet ist.

### Individueller Prüfmaßstab

Bei den konkreten Prüfkriterien eröffnet die Verordnung nun

der Bank explizit die Möglichkeit, von eigenen standardisierten Vorgaben im Einzelfall auch zugunsten des Kunden abzuweichen, wenn die Bank dies gut begründet und dokumentiert. Beispiel hierfür kann ein negatives Schufa-Merkmal (zum Beispiel Kreditkündigung durch eine andere Bank) sein, dessen Ursache (zum Beispiel die Insolvenz des früheren Arbeitgebers mit anschließender vorübergehender Arbeitslosigkeit, die zur Kreditkündigung führte) sich erledigt hat. Nach den Vorgaben vieler Banken müsste das negative Schufa-Merkmal eine Finanzierung generell ausschließen. Liegen jedoch die aktuellen und prognostizierten Verhältnisse des Kreditinteressenten so, dass eine Kreditvergabe nun unproblematisch erscheint, kann die Bank in gut begründeten

18

Haus & Grund 09/2018



Fällen von ihrer eigenen Vorgabe abweichen.

Anschlussfinanzierung und Umschuldung

Für Anschlussfinanzierungen bei einem neuen Kreditgeber stellt die Verordnung klar, dass die neue Bank auch das Zahlungsverhalten beim alten Kreditgeber in die erforderliche Kreditwürdigkeitsprüfung mit einbeziehen darf. Für Umschuldungen wurde die Auffassung bestätigt, dass erst dann eine

erneute Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden muss, wenn sich aufgrund der Umschuldung der Nettodarlehensbetrag um mehr als zehn Prozent erhöht.

Gehaltsentwicklung und befristete Arbeitsverhältnisse

Die Bank kann bei ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung den nach der Lebenserfahrung typischen Verlauf der Dinge unterstellen und muss einen atypischen Verlauf nicht berücksichtigen,

wenn dafür keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen. Dies kann zum einen bei befristeten Arbeitsverhältnissen, bei denen eine Weiterbeschäftigung typischerweise zu erwarten ist, der Fall sein. Zum anderen können auch üblicherweise zu erwartende Gehaltszuwächse durch Lohnerhöhungen einbezogen werden. Und schließlich stellt die Verordnung klar, dass auch nachhaltige und wahrscheinliche Einnahmen aus der Ver-

mietung von Immobilien bei der Kreditwürdigkeitsprüfung auf der Einnahmenseite zu berücksichtigen sind, also zum Beispiel auch die Mieteinnahmen aus einer Einliegerwohnung.

#### TIPP

Die Kenntnis dieser neuen Vorgaben ist sicher ein nützliches „Gepäck“ für das nächste Finanzierungsgespräch.

Sibylle Barent

Haus & Grund Freiburg e.V. informiert

## Neue Regelungen zum Datenschutz

Auch private Vermieter müssen sich mit dem Thema Datenschutz befassen

Am 25.05.2018 sind die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das novellierte Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) in Kraft getreten. Die neuen Bestimmungen gelten auch für alle privaten Vermieter bzw. für bestehende Mietverhältnisse. Bei Verstößen droht eine Überprüfung durch die Landesdatenschutzbehörde und ggf. die Verhängung eines Bußgeldes.

Verschiedene neue Pflichten kommen auf private Vermieter zu. Alle geschäftlichen Vorgänge des Vermieters fallen unter die neue Verordnung – egal, wie viele oder wie wenige Wohnungen er vermietet. Einzig positiv: die Benennung eines Datenschutzbeauftragten ist für den privaten Vermieter meist entbehrlich. Eine Pflicht zur Benennung besteht erst ab 10 Personen, die ständig mit der automatisierten Datenverarbeitung beschäftigt sind.

Die DSGVO geht vom Grundsatz der Datensparsamkeit aus: Vermieter dürfen nicht mehr beliebig viele Daten über ihre Mieter und deren Angehörige sammeln. Vielmehr dürfen nur noch solche Daten abfragt werden, die aktuell zu einem konkreten Zweck benötigt werden.

### 1. Was sind personenbezogene Daten?

Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Dazu gehören unter anderem Namen und Adressda-

ten, Geburtsdaten, Bankdaten, Verbrauchsdaten.

Werden derartige Daten automatisiert oder aber auch nicht automatisiert verarbeitet und in einem Dateisystem gespeichert, müssen die Regelungen des Datenschutzrechts beachtet werden.

Es spielt also keine Rolle, ob die Daten auf Papier in einem Aktenordner abgelegt oder digital auf dem Computer gespeichert werden. Alleine durch dieses Vorgehen ist der Wirkungsbereich der DSGVO eröffnet. Ein Dateisystem kann nämlich auch ein Ordner sein, in den die Unterlagen strukturiert abgeheftet werden.

### 2. Was dürfen Vermieter nicht abfragen?

Einige Daten dürfen grundsätzlich nicht erhoben werden: Informationen zu Sexualleben und sexueller Orientierung, religiöser Weltanschauung oder politischer Einstellung, rassistischer oder ethnischer Herkunft. Wenn der Mieter oder ein Mitbewohner dem Vermieter solche Informationen von sich aus überlässt, muss der Vermieter sie löschen. Falls sie in Papierform vorgelegt wurden, müssen sie vernichtet werden.

Ist der aktuelle Zweck erfüllt, müssen die Daten wieder gelöscht werden. Einen Grund für eine längere Aufbewahrung der Daten liefert höchstens eine Aufbewahrungsfrist, die ein Vermieter für bestimmte Vorgänge erfüllen muss.

### 3. Grundsatz:

#### Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage!

Die Datenerhebung, Ablage und Weitergabe ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage die Verarbeitung erlaubt. Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen (Art. 6 DSGVO) können für die Verarbeitung personenbezogener Daten herangezogen werden:

#### • Vertragserfüllung

##### (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO):

Wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist und die Person, dessen Daten verarbeitet werden, Vertragspartner ist oder werden soll

#### • Berechtigte Interessen

##### (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO):

Wenn die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des verantwortlichen Vermieters oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht schutzwürdige Interessen der Person, dessen Daten verarbeitet werden, überwiegen

#### • Rechtspflicht (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO):

Wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des verantwortlichen Vermieters erforderlich ist

#### • Einwilligung

##### (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO):

Wenn die Person, dessen Daten verarbeitet werden soll, der Datenverarbeitung zugestimmt hat.

Achtung: die Einwilligung sollte als Rechtsgrundlage nur

zurückhaltend herangezogen werden. Denn sie muss freiwillig, also ohne Druck, erteilt worden sein. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt kann die Freiwilligkeit fraglich sein. Zudem kann die Einwilligung jederzeit widerrufen werden.

### 4. Neuvermietung: Was müssen Vermieter jetzt beachten?

Bei einer Wohnungsbesichtigung sind zwei Fälle zu unterscheiden: Sollen nur ausgewählte Interessenten eingeladen werden – etwa, weil die Wohnung noch vermietet ist? Oder können die Interessenten einfach ohne vorherige Auswahl vorbeikommen? In letzterem Fall kann der Vermieter nur die Namen und Telefonnummern der Interessenten in Erfahrung bringen. Muss er dagegen eine Vorauswahl treffen – zum Beispiel um individuelle Termine mit dem aktuellen Mieter zu ermöglichen – kann er sich auf ein berechtigtes Interesse berufen und eine Mieterselbstauskunft verlangen.

Bei der Selbstauskunft muss aber der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachtet werden. So ist es beispielsweise vor der Wohnungsbesichtigung nicht verhältnismäßig, die Daten zum Bankkonto des Interessenten abzufragen. Diese Informationen können immer noch erhoben werden, wenn ein Mietvertrag zustande gekommen ist.

Spätestens nach der Besichtigung muss der Vermieter auswählen, welcher Interessent die Wohnung bekommen soll. Dazu



## 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

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



Verkauf und  
Vermietung

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

Meine Anschrift

☐ Vermietung

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

hat er ein Interesse daran, die Zahlungsfähigkeit der Mietinteressenten zu prüfen und darf ihnen mithilfe einer Mieter-selbstauskunft Daten abverlangen, die eine entsprechende Einschätzung ermöglichen. Es dürfen aber nur Informationen abgefragt werden, die für den Vertragsabschluss wirklich relevant sind.

### 5. Was ist im laufenden Mietverhältnis zu berücksichtigen?

Im laufenden Mietverhältnis kann es sein, dass Daten des Mieters an einen Handwerker weitergegeben werden müssen, damit er seine Aufgabe erfüllen kann. Dies ist zulässig soweit es sich um "Basisdaten" wie den Namen des Mieters, die Anschrift, die Telefonnummer oder um die E-Mail-Adresse zum Zweck der Terminabsprache handelt. So die Auffassung des Hamburgischen Beauftragten für den Datenschutz. Siehe hierzu auch die Praxistipps unter Ziff. 7.

Oftmals lässt ein Vermieter auch von einem Dritten Daten verarbeiten – etwa von einer Ablesefirma oder dem Steuerberater. Diese Dienstleister gelten nach der DSGVO als „Auftragsdatenverarbeiter“. Wichtig ist hier: Der Vermieter bleibt Verantwortlicher für den Datenschutz und muss daher mit diesen Dienstleistern zwingend einen Vertrag abschließen. In der Praxis verfügen diese Dienstleister bereits über eigene Vertragsvordrucke, die verwendet werden können.

Mieter haben im bestehenden Mietverhältnis ein Auskunftsrecht. Machen sie hiervon Gebrauch und erfragen die beim Vermieter vorliegenden Daten, muss der Vermieter zügig handeln. Es gilt eine Antwortfrist von einem Monat.

### 6. Welche Löschfristen gelten bei Beendigung des Mietverhältnisses?

Der Vermieter muss alle Daten löschen, die er nicht mehr zwingend benötigt. Die Daten von Mietinteressenten muss er löschen, sobald feststeht, dass kein Mietvertrag zustande kommt. Die Daten von ausge-

schiedenen Mietern sind zu löschen, sobald das Mietverhältnis beendet ist und alle noch offenen Forderungen wie z.B. Rückzahlung der Kautions- und die Abrechnung der Betriebskosten abgewickelt sind. Davon unabhängig muss der Vermieter die Daten auch so gut wie möglich gegen unbefugten Zugriff und unbeabsichtigtes Löschen sichern.

Bei den Löschfristen kann man sich an folgenden Eckpunkten orientieren:

- Daten für die Betriebskostenabrechnung sollten bis zum Ablauf der Einwendungsfrist des Mieters aufbewahrt werden (= 12 Monate nach Zugang der Abrechnung)
- Daten, die allgemeine Vermieteransprüche betreffen, sollten nicht vor Ablauf von 3 Jahren gelöscht werden (= Ablauf der Regelverjährungsfrist)
- Ist ein Rechtsstreit anhängig, sind die Daten erst dann zu löschen, wenn das Verfahren rechtskräftig abgeschlossen ist.
- Mietverträge und Abrechnungsunterlagen für die Betriebskosten sind 10 Jahre aufzubewahren (§ 147 AO).

### 7. Praxistipps zur Umsetzung der DSGVO

Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, sollten Vermieter über die Erfassung und Speicherung von Daten Protokoll führen. Wann immer der Vermieter Daten abfragt, sollte er den Zweck und die Rechtsgrundlage dafür festhalten.

Außerdem müssen Vermieter

- ein sogenanntes „Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten“ führen und
- jeden Mieter über den Datenschutz (Umfang der Speicherung, Betroffenenrechte etc.) informieren.

Wir empfehlen, nicht nur den neuen Mieter über den Umfang der Datenspeicherung zu informieren. Auch der „Altmiet“ sollte spätestens dann informiert werden, wenn Altdaten erneut - auf welche Art auch immer - verarbeitet oder neue Daten erhoben werden. Sowohl für Neumieter als auch Altmiet kann dasselbe Informationsschreiben zum Datenschutz verwendet werden.





Auf der Geschäftsstelle erhalten Sie neben den o.g. beiden Musterschreiben auch eine an den Datenschutz angepasste Version der Mieter selbstauskunft. Sämtliche Musterschreiben finden Sie auch als Download auf unserer Homepage.

Auf der ersten Seite unserer

Homepage [www.haus-grund-freiburg.de](http://www.haus-grund-freiburg.de) haben wir zusätzlich ein ausführliches Merkblatt für den Vermieter mit weiterführenden Erläuterungen zum Datenschutz bereitgestellt.

*Stephan Konrad  
Geschäftsführer*

## Adressänderung? Neue Telefonnummer? Neue Bankverbindung?

Sie haben eine neue Anschrift, eine neue Telefonnummer oder eine neue Bankverbindung? Bitte teilen Sie uns alle Änderungen bei Ihren Kontaktdaten- und Bankdaten umgehend mit. Sie ersparen uns damit viel Arbeit!

Mail an die E-Mail-Adresse [verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:verband@haus-grund-freiburg.de) zukommen lassen. Sie wollen lieber anrufen? Frau Freygang nimmt Ihre Änderungen gerne auch telefonisch zu den üblichen Geschäftszeiten unter Tel. 0761/38056-0 entgegen.

Sie können uns Ihre geänderten Daten schriftlich oder per

*Stephan Konrad  
Geschäftsführer*

## Unsere Dienstleistungen für Sie

### Tägliche Rechtsberatung

- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
  - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
  - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
  - Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
  - Versicherungsberatung jeden Montag und Freitag
- Bitte beachten Sie, dass bei den Beratungen eine Voranmeldung erforderlich ist.
- Schriftwechsel mit Behörden, Mietern u.a.
  - Formularverkauf
  - Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
  - Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
  - Gebührenfreie Führung von Mietkautionen
  - Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie durch unsere Verwaltungsgesellschaft
  - 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

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](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) einloggen.



**Haus & Grund\***  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

In Kooperation mit:

**schufa**

## 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](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de)



**Haus & Grund\***  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg



## Preisindex für die Lebenshaltung

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

Verbraucherpreisindex für Deutschland, Juli 2018, **111,6**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, Juli 2018, **111,2**

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/](http://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 Beitreibung 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 Wohnungsmodernisierung	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 Vorsorge- vollmacht 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

o Mietverträge professionell ausfüllen	11,95
o Schimmelpilz und Mietrecht	14,95
Die Schadensersatzpflicht des Mieters:	
o ... wegen verursachter Vermögensschäden	7,95
o ... wegen Beschädigung der Mieträume	9,95
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

o Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00
o Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00
o Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00
o Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00
o Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00
o Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00
o Hausordnung	1,50

### 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 Mieterselbstauskunft	
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](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  
Prokurist

Manja Krüger  
Immobilienfachwirtin (BfK)  
Immobilienwirtin (DfA)

**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](http://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®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Immobilienverkauf

Immobilienvermietung

Hausverwaltung

Wohnungseigentumsverwaltung

### Unser neues Immobilienangebot



#### Freiburg-Littenweiler

in ruhiger Wohnlage 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG (Aufzug) mit TG-Platz (DP) Wohnfläche ca. 46,5 m<sup>2</sup>, Baujahr 1993/1994; Westbalkon zur Gebäuderückseite, Einbauküche, Gas-ZH, VA 104 kWh/m<sup>2</sup>a bezugsfrei

**KP € 225.000,- inkl. TG-Platz**

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 /Ihrer Wohnung..

Frau Manja Krüger, 0761/389560-17, [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)





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

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



Seit 1870

**Klar** Adolf  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

**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

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

**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

SEIT  
1951



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 • [www.stritmatter-fliesen.de](http://www.stritmatter-fliesen.de)

**Kurt Zeltner**

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12  
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72  
Fax 0761 / 736 90

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

**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](http://www.isotec-walzer.de)



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

 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](http://www.gustav-link.de)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

Internet: [www.glasfenschmidt.de](http://www.glasfenschmidt.de) E-mail: [info@glasfenschmidt.de](mailto:info@glasfenschmidt.de)