



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.

Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



03 / 2019

103. Jahrgang · März 2019



Soziale Erhaltungssatzungen – Ein Freiburger Irrweg!

## Warum torpediert die Stadt Freiburg ihre eigenen Ziele?

Fast wäre es eine Randnotiz geblieben: am 13.11.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg einen sog. Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Waldsee“ gefasst. Ein Gebiet mit einer Fläche von immerhin 54,5 ha. Der Aufstellungsbeschluss hat weitreichende Folgen, da während der Aufstellung der städtebaulichen Erhaltungssatzung auf Dauer eines Jahres Baugesuche, die nicht mit den vorgesehenen Erhaltungszielen korrespondieren, zurückgestellt werden können. Ein erster Schritt, der die Grundstückseigentümer massiv beeinträchtigt! Noch schlimmer wird es allerdings, wenn die Erhaltungssatzung „Waldsee“ verabschiedet wird, zumal sicher weitere Gebiete folgen werden. Mit dem Instrument einer Erhaltungssatzung können der

Abbruch, der Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen verhindert werden. Zusätzlich können durch die Versagung der Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes auch Flächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Dass in Freiburg eine erhebliche Wohnraumknappheit besteht, wird man nicht ernsthaft bestreiten können. Ebenso wenig, dass es erheblicher Anstrengungen bedarf, diese Situation zu verbessern. Daher ist es mehr als befremdlich, dass die Stadt auf „kaltem Weg“ Grundstückseigentümer in ihrer Dispositionsfreiheit beschneidet. Nachverdichtungen, also der Neubau von Wohnraum auf innerstädtischen Freiflächen, werden durch eine Erhaltungssatzung rigoros unterbunden. Ein merkwürdiger Schachzug,

wenn man sich vor Augen hält, dass OB Horn die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ ganz oben auf die politische Agenda gesetzt hat. Sogar ein eigenes Referat wurde dafür geschaffen. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass mal wieder politischer Aktionismus die Feder geführt hat. Ein Schelm, wer angesichts der bevorstehenden Gemeinderatswahlen Böses dabei denkt! Und noch eine Anmerkung: was ist an einer Erhaltungssatzung „sozial“, wenn sie die Entstehung neuen Wohnraums blockiert?

Freiburg beraubt sich aber nicht nur der Nachverdichtungspotentiale. Es unterläuft auch die eigenen klimapolitischen Ziele. Bis zum Jahr 2050 – so das ambitionierte Ziel – soll Freiburg klimaneutral werden. Hierfür sollen im Gebäudebereich die

### Aus dem Inhalt

<b>Politik</b>	<b>2</b>
Kommentar Säule der Demokratie	
<b>Recht</b>	<b>3</b>
Telefonanschluss in der Mietwohnung	
<b>Steuer</b>	<b>7</b>
Baumaßnahmen nach Umzug ins Eigenheim	
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>9</b>
Randallierender Wohnungseigentümer	
<b>Tipps &amp; Trends</b>	<b>10</b>
Schimmel im Wohnraum	
<b>Verbandsinfo</b>	<b>17</b>
Haus & Grund Seminare	

### 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



Sanierungsquote von derzeit 1,6 % auf notwendige 2 bzw. 3 % erhöht sowie die hohen energetischen Standards beim Neubau beibehalten werden. Kein vernünftig denkender Grundstückseigentümer wird jedoch in alte, kaum erhaltungswürdige Gebäude investieren, wenn er durch eine Erhaltungssatzung gegängelt wird. Die Folge: gewünschte energetische Sanierungen werden ausbleiben. Ebenso der Abriss und Neubau von Wohngebäuden sowie der Bau neuer Wohngebäude auf Freiflächen (Nachverdichtung). Dass moderne Neubauten ein wichtiger Baustein zur Erreichung der klimapolitischen Ziele sind, wird niemand bestreiten können. Eine Erhaltungssatzung verhindert aber Abriss und Neubau und damit eine Verbesserung der Klimabilanz. Glaubwürdigkeit sieht anders aus!

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Kommentar

## Säule der Demokratie



In den politischen Debatten über bezahlbares Wohnen erinnern Politiker aller Couleur an Artikel 14 des Grundgesetzes. Zitiert wird in der Regel nicht Absatz 1, der das Eigentum garantiert. Mahnend wird häu-

fig – als wäre es der einzige Inhalt des Artikels – allein auf Absatz 2 hingewiesen. Danach verpflichtet Eigentum und sein Gebrauch soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Jeder private Eigentümer weiß, dass Eigentum verpflichtet. Und private Vermieter wissen dies nicht nur, sie praktizieren es auch! Denn wer anderen Menschen ein Zuhause und ein Dach über dem Kopf gewährt, übernimmt Verantwortung für die Gesellschaft und die Menschen in diesem Land. Und wer selbst einmal vermietet hat, weiß, dass dies weder einfach noch ein steter Quell der Freude ist.

Umso schöner ist es zu hören, dass in anderen Ländern Regierende dem Eigentum noch seine wahre Bedeutung beimessen und dies auch

artikulieren. Eigentum ist, so sagte es jetzt der griechische Staatspräsident Prokopis Pavlopoulos, eine tragende Säule einer jeden Demokratie. Denn ohne Eigentum gäbe es weder persönliche Freiheit noch gäbe es die Marktwirtschaft als wirtschaftliche Stütze einer Demokratie.

Zu hoffen bleibt, dass diese Erkenntnis nicht erst dann in das Bewusstsein der deutschen Politik einzieht, wenn unser Land eine derart schwere Krise hinter sich hat wie Griechenland. Denn das, was die Griechen in den vergangenen Jahren durchleiden mussten, bleibt uns hoffentlich erspart.

Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident

Foto: © Die Hoffotografen



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

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

## 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](http://www.ft-fensterabdichtung.de)



**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)



## Studie: Mietpreisbremse löst Wohnungs- marktprobleme nicht

### Politik muss Bauhemmnisse beseitigen

„Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, Probleme auf angespannten Wohnungsmärkten zu lösen. Sie muss deshalb abgeschafft werden“, forderte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke heute, nachdem Bundesjustizministerin Barley eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zur Evaluation der Mietpreisbremse vorgestellt hatte. Es sei ein Skandal, dass die Ministerin die Mietpreisbremse verlängern wolle, obwohl die von ihr beauftragten Wissenschaftler dies kritisch sehen. Die Autoren der Studie bemängeln überdies, dass die Politik die Zeit seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse nicht genutzt habe, um wirksame Maßnahmen gegen Wohnungsknappheit zu ergreifen.

Warnecke kritisierte, dass die Große Koalition die Mietpreisbremse zum Jahreswechsel verschärft habe, ohne die Ergebnisse der Evaluation abzuwarten. „Aktionismus und

Wahlkampfgetöse helfen keinem Wohnungssuchenden. Die Politik muss endlich Bremsklötze lösen, damit insbesondere die privaten Einzeleigentümer wieder mehr Mietwohnungen zur Verfügung stellen können. Das würde erheblich zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes beitragen“, betonte Warnecke.

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 April-Ausgabe:

**22.03.2019**





## Telefonanschluss in der Mietwohnung

# Vermieter muss Funktionstüchtigkeit eines vorhandenen Anschlusses erhalten

Wenn eine Mietwohnung mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet ist, gehört die Funktionstüchtigkeit der Telefonleitung zum vertragsgemäßen Zustand der Wohnung. Der Vermieter muss diese sicherstellen und auch für die Reparatur von nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteilen, wie etwa außerhalb der Wohnung befindliche Kabel, einstehen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Revisionsurteil vom 5. Dezember 2018 (VIII ZR 17/18) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall ging es um den Defekt einer Telefonleitung zwischen dem Hausanschlusspunkt im Keller eines Mehrfamilienhauses und der Telefondose in der Wohnung der Mieterin.

Seit ihrem Einzug im Jahr 2011 waren Telefongespräche sowie die Nutzung des Inter-

nets über diese Telefonleitung möglich. Im Jahr 2015 kam es zu einem Defekt. Die Mieterin zeigte diesen dem Vermieter an und forderte ihn erfolglos auf, die Leitung instand zu setzen. Eine Überprüfung durch den Telekommunikationsanbieter ergab, dass es sich um einen Defekt in dem Abschnitt der Leitung handelte, der außerhalb der Mietwohnung verläuft, nämlich zwischen dem Hausanschlusspunkt und der Telefondose. Die Mieterin behielt sich mit einem Kabel, welches vom Hausanschluss über ein gekipptes Fenster von außen in ihr Schlafzimmer verläuft, und zog mit ihrem Instandsetzungsbegehrt vor Gericht. Hilfsweise beanspruchte sie die Duldung notwendiger Reparaturarbeiten an der Leitung durch eine von ihr zu beauftragende Fachfirma. Die Kosten dafür beliefen sich

nach einem von der Klägerin eingeholten Kostenvoranschlag auf 262,10 Euro.

Das zuständige Amtsgericht Oldenburg verurteilte den beklagten Vermieter zunächst antragsgemäß zur Instandsetzung der Telefonzuleitung. Im Berufungsverfahren wies das Landgericht Oldenburg die Klage mit dem Hauptantrag ab und verurteilte den Beklagten auf den Hilfsantrag zur Duldung der notwendigen Reparaturarbeiten an der Telefonleitung. Mit der zugelassenen Revision begehrte die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Der BGH gab der Mieterin Recht. Aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB folge die Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten. Der vertragsgemäß geschuldete Zustand richte sich vorrangig

nach den vertraglichen Bestimmungen. Enthalte der Mietvertrag hierzu keine Regelung, sei eine Auslegung anhand der Umstände des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung sowie Treu und Glauben vorzunehmen.

Der BGH ließ offen, ob zu dem Mindeststandard einer zeitgemäßen Wohnnutzung neben einer Stromversorgung, die den gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine und eines weiteren elektrischen Geräts ermöglicht, auch ein funktionierender Telefonanschluss gehöre. Sei die Wohnung aber mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet, gehöre im Wege ergänzender Vertragsauslegung zum vertragsgemäßen Zustand auch die Funktionstüchtigkeit der Telefonleitung, da sie zumindest mittelbar dem Mietgebrauch unterliege.

Dr. Helena Klinger

## Bauherren müssen Abnahmetermine ernst nehmen

Das neue Bauvertragsrecht, das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und für alle seither geschlossenen Bauverträge gilt, enthält neben Verbesserungen für private Bauherren auch problematische Regelungen. Dazu gehört nach Einschätzung des Verbands Privater Bauherren (VPB) auch die Neufassung der sogenannten Abnahmefiktion. Sie besagt: Setzt nach Fertigstellung des Werks der Unternehmer den Bauherren eine angemessene Frist zur Abnahme, und verweigern die Bauherren die Abnahme ohne Angabe von Mängeln oder erklären sie überhaupt nichts oder erscheinen erst gar nicht, dann fingiert das Gesetz die Abnahme als erfolgt! Diese Neuregelung, die vor allem die Verhältnisse zwischen Baufirmen und ihren Subunternehmern klären sollte, setzt private Bauherren unter enormen

Zeitdruck. Sobald das Werk fertiggestellt ist, kann der Unternehmer nun eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Als angemessen gelten zehn bis 14 Tage. Innerhalb dieser Zeit müssen die Bauherren den Bau entweder abnehmen oder aber mindestens ein Mangelsymptom nennen. Können sie das nicht, bekommen sie keinen Aufschub mehr. Der Bau gilt dann als abgenommen. Diese Abnahmefiktion greift aber nur, wenn der Unternehmer die Verbraucher-Bauherren vorab und in Textform über die Rechtsfolgen informiert hat. Dazu reicht schon eine E-Mail. Bauherren sollten solche Schreiben in Zukunft also keinesfalls ignorieren, sondern umgehend und mit Unterstützung ihres Bausachverständigen klären, ob das Haus, das sie nun übernehmen sollen, auch tatsächlich fertig und mängelfrei ist.

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



# BGH-Urteil: § 541 BGB auch im Gewerberaummietrecht anwendbar

der Anspruch verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht

In seinem Urteil vom 19. Dezember 2018 (Az. XII ZR 5/18) stellte der BGH klar, dass ein Unterlassungsanspruch aus § 541 BGB auch im Gewerberaummietrecht Anwendung findet. Ferner entschied er den im Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung herrschenden Streit, ab wann die Verjährung bei einer dauerhaft zweckwidrigen Nutzung beginnt. Vermieterfreundlich entschied er, dass der Unterlassungsanspruch während des laufenden Mietverhältnisses nicht verjähre, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Auch lehnte er eine Verwirkung des Anspruchs ab und gab damit dem Vermieter Recht.

Den Streitgegenstand des Urteils bildete ein Unterlassungsanspruch des Vermie-

ters, welcher sich gegen die vertragswidrige Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken wandte. Die Mieterin hatte ausweislich des Mietvertrags das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss sowie Kellerräume „zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros“ von der Voreigentümerin angemietet. Von Anbeginn des Mietverhältnisses nutzte die Beklagte das Obergeschoss hingegen zu Wohnzwecken. Einen Nachtrag zum Mietverhältnis, welcher die Nutzung zu Wohnzwecken rückwirkend genehmigt hätte, unterzeichnete die Beklagte nicht. Der Aufforderung seitens des Vermieters, die zweckwidrige Nutzung zu unterlassen, kam die Beklagte nicht nach. Im Prozess erhob die Mieterin die Verjährungseinrede und berief

sich auf Verwirkung.

Der BGH wies die Revision zurück und gab dem Vermieter Recht. Er begründete seine Entscheidung damit, dass § 541 BGB auch im Gewerberaummietrecht anwendbar sei und sah die Voraussetzungen als erfüllt an. Auch sei der Anspruch durchsetzbar. Die regelmäßige, dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) beginne bei einem Anspruch auf Unterlassung mit dem Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB sowie ab dem Zeitpunkt der Zuwiderhandlung (§ 199 Abs. 5 BGB). Anders als Teile der Literatur und Rechtsprechung vertreten, entstehe der Unterlassungsanspruch nicht bereits mit Beginn der Beeinträchtigung. Vielmehr verjähre der Anspruch während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauere. Er begründete seine Entscheidung insbesondere mit der parallelen Rechtsprechung zur zweckwidrigen Nutzung im WEG-Recht sowie sonstiger Urteile, die eine

Dauerverpflichtung zum Inhalt haben. Für solche Verpflichtungen könne die Verjährung nicht beginnen, solange der Eingriff fortbesteht (zweckwidrige Nutzung innerhalb der WEG: BGH, Urteil vom 8. Mai 2015 – Az. V ZR 178/14; im Übrigen: BGH, Urteil vom 18. September 2018 – Az. II ZR 152/17 sowie 22. April 2016 – Az. V ZR 189/15). Auch eine Verwirkung lehnte der BGH ab. Die Verwirkung verlange neben dem bloßen Zeitablauf das Vorhandensein besonderer Umstände, die ein berechtigtes Vertrauen des Schuldners begründen, dass der Gläubiger seinen Anspruch nicht mehr geltend mache. Der Vermieter habe durch Übersendung des Nachtrags, der eine Wohnnutzung erlaubt hätte, deutlich gemacht, dass er hierzu nur mit einer Änderung des Mietvertrags einverstanden wäre und zugleich eine vertragswidrige Nutzung ablehne. Ein vertrauensbegründendes Verhalten des Vermieters konnte daher nicht festgestellt werden.

## Vereinbarung einer 'Verwaltungskostenpauschale' ist unwirksam

In seinem Urteil vom 19. Dezember 2018 (VIII ZR 254/17) stellte der BGH klar, dass in einem Wohnraummietvertrag die formularmäßige Vereinbarung einer monatlichen „Verwaltungskostenpauschale“ zusätzlich zu einer gesondert bezifferten Nettokaltmiete gemäß § 556 Abs. 4 BGB wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 1 BGB unwirksam ist. Der ohne Rechtsgrund geleistete Anteil der monatlichen Zahlungen ist dem Mieter zurückzugewähren.

Der Entscheidung des BGH lag ein Mietverhältnis zugrunde, für welches der Mietvertrag eine Nettokaltmiete, einen Betriebs- und Heizkostenvorschuss sowie eine gesonderte „Verwaltungskostenpauschale“ in Höhe von

34,38 Euro vorsah.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass der Vermieter zwar die vereinbarte Nettomiete aufschlüsseln und insoweit einen Hinweis auf die in der Grundmiete eingepreisten Bestandteile geben könne. Allerdings interpretierte er die Vereinbarung im Wege der kundenfeindlichsten Auslegung zulasten des Vermieters (§ 305c Abs. 2 BGB) und erachtete sie als unwirksame Vereinbarung von nicht umlegbaren Verwaltungskosten i. S. des § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV. Anders als in Geschäftsraummietverhältnissen können diese im Wohnraummietrecht nicht auf den Mieter abgewälzt werden (§ 556 Abs. 1 und 4 BGB).



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:



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.

Besonders günstige Konditionen  
für Haus & Grund-Mitglieder



## Impressum

### Herausgeber

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

### Redaktion

Manfred J. Harner (verantwortlich)

### Anzeigenverwaltung

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

### Satz und Layout

Jutta Rueß - www.perfectlayout.de

### Designgrundlage und Konzept

Andreas Schaps - www.schaps.de

### Titelfoto

Jutta Rueß

### Herstellung

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

### Erscheinungsweise

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

## Mieter darf Türspion einbauen

**Sicherheitsvorkehrungen an der Wohnungstür gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache**

Ein Mieter bat die Eigentümerin des großen Mietshauses darum, in seine Wohnungstür einen Türspion einbauen zu dürfen. Das komme nicht in Frage, lautete die Antwort der Vermieterin, denn dafür müsste er das Türblatt aufbohren und teilweise zerstören. Trotz Verbots brachte der Mann einen Türspion an. Daraufhin zog die Vermieterin vor Gericht und verlangte, der Mieter müsse den Türspion fachgerecht beseitigen. Sie habe den Einbau ausdrücklich untersagt.

Doch das Amtsgericht Meißen stellte sich auf die Seite des Mieters und entschied, dass zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen an der Wohnungstür einer Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehörten (112 C 353/17). Solange das Mietverhältnis bestehe, müsse

die Vermieterin den Türspion dulden – obwohl ihn der Mieter eigenmächtig eingebaut habe.

Bei diesem Streit sei es unnötig, den Schutz des Eigentums gegen das Sicherheitsbedürfnis des Mieters abzuwägen. Denn der Eingriff in die Bausubstanz sei nur geringfügig. Wenn er ausziehe, müsse der Mieter natürlich den ursprünglichen Zustand wiederherstellen: Falls der Eingriff ins Türblatt nicht anders rückgängig gemacht werden könne, müsse er es auf seine Kosten auswechseln lassen. Während der Mietzeit könne die Vermieterin den "Rückbau" jedoch nicht verlangen.

Urteil des Amtsgerichts Meißen vom 4.12.2017 - 112 C 353/17

onlineurteile.de

## Streit um Nebenkosten-Belege

Hat die Vermieterin den Mietern mit der Nebenkostenabrechnung nur unvollständige Kopien zu einigen Posten zugesickt und will darüber hinaus keine Belegeinsicht gewähren, steht ihr die Nachforderung zu den Betriebskosten des Vorjahres nicht zu. Wenn Mieter keine Gelegenheit bekommen,

die Abrechnung zu überprüfen, dürfen sie die Zahlung solange verweigern, bis sie die Abrechnungsunterlagen einsehen können.

Urteil des Amtsgerichts Münster vom 6.4.2018 - 61 C 2796/17

onlineurteile.de

## 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)





# Kranke Mieterin belästigt Mitbewohner

## Ihr Vermieter haftet nicht für die Folgen einer psychischen Störung

In einer Eigentumswohnungsanlage belästigte eine psychisch gestörte Frau ständig

ihre Mitbewohner. Sie störte die Hausruhe durch Hämmern und bewusst lautes Hantieren in der

Wohnung und vor dem Haus. Ihr Fernseher lief fortwährend mit großer Lautstärke. In ihrer Wohnung hielt die Mieterin so viele Katzen, dass dies nicht nur im Treppenhaus zu "riechen" war, sondern auch in anderen Wohnungen.

Zwei benachbarte Mieterinnen kürzten wegen dieser unzumutbaren Zustände ihre Miete um insgesamt 5.041 DM. Für diesen Betrag forderte der Eigentümer der beiden Wohnungen vom Vermieter der psychisch kranken Frau Schadenersatz. Doch das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied, dass er darauf keinen Anspruch hat (3 Wx 472/94).

Zwar müssten Wohnungseigentümer nach dem Gesetz dafür sorgen, dass ihre Mieter keinem Mitbewohner schaden. Aber die betreffende Frau leide an einer krankhaften psychischen Störung, die eine "freie Willensbildung" ausschließe. Für so einen Umstand könne der Vermieter - anders als wenn ein Mieter den Hausfrieden absichtlich und bewusst störe - nicht haftbar gemacht werden.

Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7.4.1995 - 3 Wx 472/94

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

## Elektrobetriebe

### Elektro Meßmer GmbH

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



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



Barbara Rieder  
Auszubildende



**Männer sind die  
besseren Handwerker.**

**Dann kennen Sie  
unser Team noch nicht.**

[www.elektro-ehret.de](http://www.elektro-ehret.de)



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

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

# Hauseigentümer müssen Parkplätze nicht komplett räumen

## Postbotin stürzte auf winterglattem Parkplatz mit dem Rad: kein Schmerzensgeld!

Bei Schneetreiben fuhr im Januar 2017 eine Postbotin mit ihrem E-Bike Post aus. Auf dem Parkplatz eines Mietshauses - der erkennbar glatt und nicht vollständig von Schnee geräumt war - stürzte die Frau und verletzte sich. Vier Wochen lang konnte sie nicht arbeiten. Vom Hauseigentümer forderte die Postzustellerin Schmerzensgeld, weil er den Parkplatz nicht geräumt und gestreut und damit seine Verkehrssicherungspflicht verletzt habe.

Diese Kritik teilte das Amtsgericht Augsburg nicht (74 C

1611/18). Anders als die Gehwege vor dem Haus müssten Parkplätze von Grundstückseigentümern nicht vollständig von Eis und Schnee befreit werden, so das Amtsgericht.

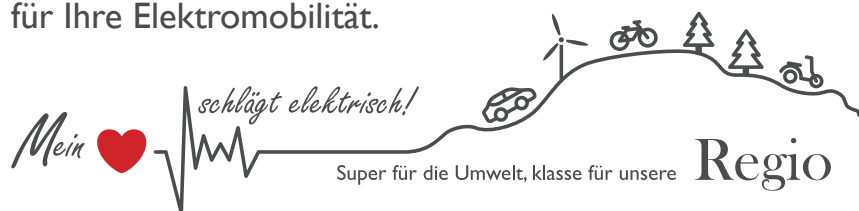
Es komme nur darauf an, dass Hausbewohner und Besucher sicher ihre geparkten Autos erreichen.

Und dafür habe der Hauseigentümer gesorgt und die Wege freischaufeln und streuen lassen. Die Postzustellerin hätte absteigen und einen geräumten Weg benutzen müssen. Hätte sie ihr beladenes Dienstrad vorsichtig an den glatten Stellen vorbeigeschoben, wäre der Unfall nicht passiert. Mit dieser Begründung wies das Amtsgericht die Klage der Postbotin gegen den Grundstückseigentümer ab.

Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 5.9.2018 - 74 C 1611/18

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle für Ihre Elektromobilität.



Super für die Umwelt, klasse für unsere

Regio

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann  
0761 / 414 79



# Baumaßnahmen nach Umzug ins Eigenheim

## Handwerkerbonus gilt für Restarbeiten

Bauherren, die kurz nach dem Umzug in ihr neugebautes Eigenheim noch restliche Baumaßnahmen vom Handwerker durchführen lassen, sollten diese Lohnkosten bei der Einkommensteuererklärung als Handwerkerleistungen absetzen. Verweigert das Finanzamt den Steuerabzug, sollte man unbedingt nachhaken, denn die Chancen auf einen Steuerbonus stehen gut.

Bis zu 1.200 Euro Einkommensteuern pro Jahr und Haushalt lassen sich mit den Handwerkerleistungen sparen. Voraussetzung für den Steuerbonus ist allerdings, dass es sich um eine Baumaßnahme in einem bereits bestehenden Haushalt handelt. Werden Haus oder Wohnung neu errichtet, so gibt es die Steuerermäßigung nicht. In der Praxis kommt es daher oft zu Streitigkeiten mit dem Finanzamt, wenn die Bauherren ihren Neubau bereits bezogen haben - der Haushalt also besteht - in den Folgemonaten aber noch Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Darüber stritt auch eine Familie aus Brandenburg mit

dem Finanzamt. Im zugrundeliegenden Fall zogen die Kläger im März 2014 in ihr neues Eigenheim ein. Im Juni wurde die Außenfassade verputzt, ein Zaun gezogen, Pflasterarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt sowie Rollrasen verlegt. Die Kläger machten die Lohnkosten dafür in ihrer Einkommensteuererklärung als Handwerkerleistungen geltend. Das Finanzamt verweigerte den Steuerabzug, weil es sich um Neubaumaßnahmen gehandelt hätte, die steuerlich nicht begünstigt sind. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg bestätigte die Auffassung des Finanzamtes und erkannte die Kosten ebenfalls nicht steuermindernd an, da die Arbeiten im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Hauses standen.

### Finanzamt korrigierte den Bescheid

Nachdem die Familie gegen die Entscheidung Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt hatte (Az.: VI R 53/17), zog das Finanzamt aber zurück und änderte den Steuerbescheid

zugunsten der Kläger. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung Restarbeiten, die nach dem Umzug anfallen, die Bewohnbarkeit des Hauses aber nicht beeinträchtigen, als Handwerkerleistungen akzeptiert.

Betroffene Bauherren, die nach dem Umzug noch Arbeiten am Haus oder Grundstück durchführen lassen, sollten daher Handwerkerkosten für diese Baumaßnahmen in ihrer Einkommensteuererklärung angeben. Verweigert das Finanzamt den Steuerbonus, sollte Einspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden. Zur Begründung kann auf das erledigte Gerichtsverfahren hingewiesen werden.

### Extra-Tipp!

Und noch ein Tipp: Häufig mangelt es an der Darstellung des Sachverhaltes. Es sollte gegenüber dem Finanzamt dargelegt werden, wann der Umzug erfolgte und dass es sich bei den in der Steuererklärung geltend gemachten Kosten nur um Restarbeiten handelte, die aber für die Bewohnbarkeit

des Hauses nicht ausschlaggebend waren. Interessant ist das also vor allem, wenn nachträglich ein Zaun, Carport oder Gartenanlagen errichtet, ein Außenputz angebracht oder noch restliche Maler- und Tapezierarbeiten vorgenommen werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**WILLMANN** die

...weil Sie viel mehr von Ihrem Garten haben können

**Wohnraum-erweiterung**

Sie bestimmen, wie lange der Sommer dauert. Wir kümmern uns drum. Schlüsselfertig.

Im Mittelfeld 7 · 79426 Buggingen  
076 31-178484 · [www.glasgalerie.com](http://www.glasgalerie.com)

## Buchbesprechung

# Immobilien schenken und vererben

Der Ratgeber erläutert in leicht verständlicher Form die rechtlichen und steuerlichen Aspekte, wenn eine Immobilie an die nächste Generation weitergegeben werden soll.

Der Eigentümer der Immobilie findet praxiserprobte Musterformulierungen für rechtssichere Übergabeverträge und Testamente. Anhand zahlreicher Beispiele werden steueroptimierte Gestaltungen erklärt. Auch der Erbe und Empfänger der Immobilie wird umfassend beraten: der Ratgeber behandelt rechtliche und steuerliche Aspekte der Übertragung, Sofortmaßnahmen im Todesfall, Sicherung des Nach-

lasses, Streit unter Miterben, Pflichtteilsrisiko, Erbenhaftung, u.v.m.

Die Neuauflage bietet Aktuelles zur Erbschaftsteuer sowie viele neue Tipps zu Steuervermeidung und Absicherung des Schenkers.

Zielgruppe des Ratgebers sind Immobilieneigentümer sowie deren Nachkommen und Erben.

Immobilien schenken und vererben, Bernhard F. Klinger / Manfred Hacker, Beck im dtv; 5. Auflage 2019 XVII; 248 S., Softcover, 17,90 €, ISBN 978-3-406-73269-0

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



## Föst: Umlagefähigkeit der Grundsteuer erhalten

Zu Berichten über die Grundsteuerreform und der Umlagefähigkeit der Grundsteuer sagt Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion:

"Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer darf nicht zu Disposition stehen. Die Grundsteuer zahlt am Ende sowieso nur der Mieter über eine höhere Grundmiete. Geholfen ist mit diesem unausgegorenen Vorschlag niemandem. Es wird immer deutlicher, dass das absurde Bürokratiemonstermodell von Olaf Scholz kein ernst gemeinter Vorschlag war, sondern nur eine Blendgranate, um die Umlagefähigkeit zu kippen. Die SPD taktiert hier zulasten der Bevölkerung und hat in der Wohnpolitik Maß und Mitte verloren.

Wir Freie Demokraten werben

deshalb für eine kooperative Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren: Mietern, Vermietern, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Nur gemeinsam wird es uns gelingen die notwendigen Wohnungen zu schaffen, die so dringend gebraucht werden. Dafür muss die Politik den Rahmen setzen. Die Grundsteuer ist zudem eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen. Damit wird die Infrastruktur vor Ort finanziert, Schulen, Kindergärten, Straßen. Es ist deshalb gerecht, dass sich auch die Einwohner daran beteiligen.

*Büro Daniel Föst MdB  
Bau- und wohnungspolitischer  
Sprecher der  
FDP-Bundestagsfraktion  
Vorsitzender der FDP Bayern*

## Kommentar Um-Steuern

Seit der Veröffentlichung der Vorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz für eine neue Grundsteuer wurde die politische Debatte über diese Reform kräftig angeheizt. Auslöser war, dass das Finanzministerium einen Vorschlag erarbeitet hat, der so komplex ist, dass bis zu 25 Prozent der Grundsteuereinnahmen von derzeit 12 Milliarden Euro allein für die Kosten der Finanzverwaltung verloren gingen. Angesichts von 740 Milliarden Euro Steuergesamteinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen im vergangenen Jahr erscheint die Debatte langsam absurd. Muss man wirklich tausende neue Finanzbeamte einstellen, um weniger als zwei Prozent des Gesamtsteueraufkommens zu erheben?

Da der Vorschlag von Minister Scholz überdies zu Steigerungen der Grundsteuer gerade in städtischen Gebieten führen könnte, forderte die bereits im

Europawahlkampf stehende Bundesjustizministerin Barley prompt ein Verbot der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter. Mit einer gerechten Erhebung hätte diese einseitige Belastung der Eigentümer nichts mehr zu tun.

Wichtig ist vor allem, dass die Kommunen, welche die Grundsteuereinnahmen erhalten, handlungsfähig bleiben. Denn nur mit kommunaler Infrastruktur bleiben unsere Städte und Gemeinden für uns Eigentümer und unsere Mieter lebenswert. Das Grundsteueraufkommen der Kommunen könnte Olaf Scholz jedoch einfach direkt aus seiner Portokasse zahlen. Denn allein die überschüssigen Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer betragen 2017 mehr als zehn Milliarden Euro. Mit einem Um-steuern weg von der Grundsteuer hin zur Einkommensteuer wäre allen geholfen.

*Dr. Kai H. Warnecke*





**Ihr Baufinanzierer!**

**Bezirksleiter Kevin Menner**  
0761 36887-60 + 01739787647  
kevin.menner@lbs-sw.de

Glaserei / Fensterbau / Wintergärten



**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

**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

## GdW und Haus & Grund fordern Abschaffung der Grundsteuer

**Scholz' Grundsteuerkonzept taugt nicht für die Praxis**

Die Immobilienverbände GdW und Haus & Grund fordern die Abschaffung der Grundsteuer. Der Einnahmeverlust der Gemeinden könne durch einen höheren Gemeindeanteil an den Einnahmen aus der Einkommensteuer ausgeglichen werden. „Das von Finanzminister Scholz bevo-

zugte Grundsteuerkonzept ist viel zu kompliziert, mit widerkehrenden bürokratischen Lasten verbunden und somit nicht praxistauglich. Das wäre ein Riesenaufwand, nur damit die Gemeinden knapp zwei Prozent des gesamtstaatlichen Steueraufkommens erhalten“, kritisierte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Wesentlich einfacher und gerechter wäre es aus Sicht der Verbände, wenn die Gemeinden einen höheren Anteil an der Einkommensteuer erhalten. „Der Bund und die Länder können dies angesichts sprudelnder Steuerquellen gut verkraften. Diese Lösung hat zudem den Vorteil, dass sie sozial gerecht ist. Wer viel verdient, zahlt auch höhere Steuern“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

**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





## Randalierender Wohnungseigentümer

Läuft gegen den Störenfried bereits ein Verfahren auf Entzug des Eigentums, muss er nicht noch einmal abgemahnt werden

Ein Wohnungseigentümer war schon häufig auffällig und ausfällig geworden. Den Verwalter, den Hausmeister und andere Eigentümer hatte er beleidigt, bedroht und körperlich attackiert. Deshalb hatte die Eigentümergemeinschaft bereits ein gerichtliches Verfahren auf Entzug des Wohnungseigentums gegen ihn in Gang gesetzt. Das spornte den Störenfried anscheinend nur an: Dem Hausmeister erklärte er kurz darauf, er werde ihn fertig machen und ihm die „Eier abschneiden“.

Das mit dem Entziehungsverfahren befasste Gericht berücksichtigte diese erneuten Drohungen nicht, weil die Gemeinschaft den Eigentümer deswegen nicht nochmals abgemahnt hatte. Die Klage der Eigentümergemeinschaft wurde abgewiesen. In so einem Fall sei eine erneute Abmahnung überflüssig, entschied dagegen der Bundesgerichtshof, und hob das Urteil des Berufungsgerichts auf (V ZR 141/17).

Generell setze eine Klage auf Entzug des Wohnungseigentums zwar eine Abmahnung

voraus. Sie solle den betroffenen Eigentümer auf seine Pflichten aufmerksam machen und ihm Gelegenheit geben, sein Verhalten zu ändern. Die Abmahnung sei gedacht als letztes Mittel, um eventuell ohne Klage den Hausfrieden wiederherzustellen. Im konkreten Fall habe aber der Eigentümer, gegen den bereits eine Klage laufe, das per Klage beanstandete Verhalten ungerührt fortgesetzt.

Unter diesen Umständen müsse man dem Eigentümer nicht nochmals per Abmahnung verdeutlichen, dass die Eigentümergemeinschaft sein Verhalten nicht länger hinnehmen werde. Das sei mit der Klage auf Entzug des Eigentums schon ausreichend klargestellt. Wenn der Eigentümer sich davon nicht beeindrucken lasse, fehle ihm ohnehin jeder Wille, sein Verhalten zu ändern. Die Vorinstanz müsse sich mit dem Fall noch einmal befassen.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 25.1.2018 - V ZR 141/17

onlineurteile.de

## Eigentümergeinschaft muss Spielplatz fertigstellen

Spielplatz-Auflagen in der kommunalen Baugenehmigung für die Wohnanlage sind auch nach Jahren noch verpflichtend

Ein Münchner Eigentümer ärgerte sich über den vergammelten Sandkasten im Garten der Wohnanlage. Hier wollte er seine Kinder nicht spielen lassen. Seine Recherchen ergaben, dass die Pläne ursprünglich ganz anders aussahen. In der kommunalen Baugenehmigung für die 1982 errichtete Wohnanlage

war detailliert beschrieben, wie der Spielplatz zu gestalten sei: mit Sandkasten, Sitzgruppe, Schaukel und Hänge-Klettergerüst. Spätestens 1983 müsse der Spielplatz fertig sein und danach dauerhaft instandgehalten werden.

Auf einer Eigentümerversammlung beantragte der Mann, die Auflagen der Bau-



**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  
Gäuben

Gottlieb-Daimler-Str.10  
79211 Denzlingen  
Telefon (076 66) 56 38  
Telefax (076 66) 84 28  
info@ringwald-holzbau.de  
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  
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  
www.baudler.de





genehmigung nun endlich umzusetzen. Das wurde von der Mehrheit der Eigentümer mit dem Argument abgelehnt, immerhin gebe es ja einen Sandkasten. Die Vorgaben der Stadt für bestimmte Spielgeräte seien nicht verbindlich. Diesen Beschluss focht der Vater an und bekam vom Amtsgericht München Recht (481 C 17409/15 WEG).

Der rechtswidrige Beschluss widerspreche der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnanlage. Spielplätze und ihre Ausstattung gehörten zum Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümergemeinschaft sei verpflichtet, Gemeinschaftseigentum instand zu halten. Statt die öffentlich-rechtlichen Vorschriften umzusetzen, habe die Eigentümergemeinschaft die Auflagen in der Baugenehmigung von Anfang an ignoriert.

Der Spielplatz sei nur zum Teil eingerichtet und dann nie richtig unterhalten worden.

Die Eigentümergemeinschaft könne sich von ihrer Instandhaltungspflicht nicht mit dem Hinweis befreien, dass der Sandkasten nun schon seit Jahren verschmutzt und unbelegt verkomme. Eine Verpflichtung wie die zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gelte auf Dauer und verjähre nicht. Und eine kommunale Baugenehmigung müsse befolgt werden: Das sei kein Vorschlag, den die Eigentümer nach Belieben mehr oder weniger kinderfreundlich umsetzen könnten oder auch nicht.

Urteil des Amtsgerichts München vom 15.1.2016 - 481 C 17409/15 WEG

onlineurteile.de

## Zwischen Panikmache und Gefahr: Schimmel im Wohnraum

### Gesundheitsrisiken und die Beseitigung auf einen Blick

Schimmelbefall im Wohnraum ist ein großes Thema geworden. Laut einer repräsentativen Umfrage eines Kölner Marktforschungsinstituts haben 38 Prozent der Bundesbürger angegeben, in den letzten fünf Jahren einen Schimmelbefall in der Wohnung gehabt zu haben. Zu Recht befürchten die Menschen, dass Schimmelbefall Risiken für die Gesundheit birgt. Denn er kann nachweislich Allergien, Vergiftungserscheinungen und Infektionen auslösen.

„Schimmelpilze in Räumen können für Menschen zu einer gesundheitlichen Belastung werden“, betont Judith Meider, Leiterin des auf Schimmelbefall spezialisierten Labors „Urbanus“ in Ratingen bei Düsseldorf. „Sporen und Bestandteile der Pilze fliegen in Räumen umher und werden von uns Menschen permanent eingeatmet. Bei erhöhter Raumkonzentration können Allergien, Vergiftungserscheinungen oder Infektionen die Folge sein.“ Die Symptome bei einer Schimmelpilz-Allergie sind ähnlich wie bei Heuschnupfen: Niesen, Juckreiz, Kribbeln in der Nase und in den Augen, Atembeschwerden oder Erschöpfungszustände. Deutlich seltener, aber ebenfalls möglich, sind Vergiftungserscheinungen laut Judith Meider. Auch aber eher selten kommen pilzverursachte Infektionen bei Bewohnern vor, sogenannte Aspergilloosen, von denen insbesondere die Lunge betroffen sein kann.

Potential zur Gesundheitsgefährdung hat, rät das Umweltbundesamt in jedem Fall zu einer vorsorglichen Entfernung“, betont die Laborleiterin Frau Meider. „Kinder mit noch nicht voll ausgeprägtem und Menschen mit geschwächtem Immunsystem gehören zu den besonders gefährdeten Personen.“

### Die ersten Schritte bei Schimmel im Wohnraum

Tritt bei Ihnen Befall von Schimmelpilz auf, sagt das Umweltbundesamt, dass eine Entfernung des Schimmels bis zu einer Fläche von insgesamt einem halben Quadratmeter auch in Eigenregie erfolgen kann. Damit sich die Schimmelpilzsporen nicht weiter in den Räumen verteilen, sollte der Schimmel niemals trocken, sondern immer mit feuchten Bürsten oder Tüchern entfernt werden. Auch bei Ihren eigenen Maßnahmen zur Beseitigung ist der Selbstschutz das A und O. Durch einen Mundschutz verhindern Sie, dass Sie die Sporen einatmen und durch Handschuhe, dass Sie in Kontakt mit der Haut gelangen. Mit einem zusätzlichen Einmal-Overall schützen Sie Ihre Kleidung und auch Ihre Haut. Achtung: Desinfektionsmittel reichen nicht aus! Sie dienen nur zur oberflächlichen Entfernung des Schimmelpilzes. „Die mikrobiologischen Zellen des Pilzes bleiben dennoch erhalten und wirken weiter“, warnt Fachfrau Judith Meider.

### Der Schaden ist meist größer als angenommen

Bei Flächen, die größer als einem halben Quadratmeter sind, rät das Umweltbundesamt unbedingt ein Fachunternehmen hinzuzuziehen. Dass diese Grenze schnell erreicht und meist überschritten ist, weiß unser Kollege und technischer

### Vorab ist das Risiko des Befalls nicht einzuschätzen

Schimmelbefall im Wohnraum bleibt schwer einschätzbar, selbst für Fachleute ist eine genaue Aussage, wann und wie stark der Befall eine Person gefährden kann, nicht möglich. „Da Schimmelpilz aber das

## 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.**



## Gipser / Stukkateur

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz

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



**Veeseer**  
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 10 41 FAX 868 34

✉ veeser.putz@t-online.de





Leiter Dipl.-Ingenieur Jörg Bogs. „Der weitaus größere Teil des Schadens ist oft gar nicht sichtbar. Er verbirgt sich häufig in Wand- oder Fußbodenaufbauten.“

Noch vor der Schimmelbeseitigung werden von den Fachleuten Sofortmaßnahmen ergriffen. Die betroffenen Räumlichkeiten werden vom Rest der Wohnräume staub- und luftdicht abgeschottet, um eine Verwirbelung und Verteilung der Schimmelpilzsporen in die anderen Zimmer zu vermeiden. Zunächst werden die Schimmelbestandteile von den Bauteiloberflächen abgesaugt und die befallenen Putzoberflächen vollständig entfernt. In einem weiteren Schritt werden die Rohoberflächen mit einem Spezialsauger abgesaugt und mit Alkohol desinfiziert. Natürlich werden die befallenen Materialien sicher und fachgerecht entsorgt.

#### Vorbeugen: Richtig lüften und heizen unerlässlich

„Kondensationsbedingter Schimmelbefall zeigt, dass entweder das Wohnverhalten nicht sachgerecht verläuft oder das Gebäude bauphysikalische Mängel aufweist“, erklärt Ingenieur Jörg Bogs. Denn falsches Lüften bringt immer wieder Streitigkeiten im Mieter-Vermieter-Verhältnis, wenn dann plötzlich ein Schimmelbefall in der Wohnung auftritt. Auch wenn Sie als Berufstätige die meiste Zeit des Tages nicht zu Hause sind und mehr Zeit an Ihrem Arbeitsplatz als in Ihren Wohnräumen verbringen, müssen Sie dennoch ausreichend lüften. Das heißt zwei bis drei Mal am Tag Ihre Wohnräume bei komplett geöffneten Fenstern für einige Sekunden bis Minuten kräftig lüften. Die Stoß- und Querlüftung sind dafür am besten geeignet, um einen Luftaustausch, also der Austausch von feuchter Raumluft gegen trockenere Außenluft sicherzustellen. Und das auch im Winter! Auf diese Weise erreichen Sie den wichtigen Luftaustausch 200 Mal schneller als durch gekippte Fenster.

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

## Zukunftssicher investieren

### Fünf Tipps, worauf es bei der Kapitalanlage Pflegeimmobilie ankommt

Pflegeimmobilien werden als Kapitalanlage in den letzten Jahren immer beliebter. Durch den Anstieg des Bedarfs an Pflegeplätzen stellt dieser Trend eine durchaus wichtige Tendenz dar, um den demografischen Wandel zu bewältigen. „Beim Kauf oder bei einer Investition im Bereich der Pflegeimmobilien gilt es ein paar Punkte zu beachten, damit die erwarteten Erträge in der Zukunft auch wirklich eintreffen, denn bei schlechter Planung und falscher Umsetzung bleibt am Ende unterm Strich unter Umständen viel weniger übrig als erwartet“, erklärt Sandro Pawils, Vorstandsmitglied der WirtschaftsHaus AG. Anhand von fünf Tipps zeigt er, wie diese Form der Kapitalanlage zukunftssicher wird:

1. Lage: „Auch wenn im Fall einer Pflegeeinrichtung Faktoren, wie die Altersstruktur der Region, maßgeblicher sind als bei normalen Eigentumswohnungen, spielt die Lage durchaus eine Rolle. So ist eine seniorengerechte, ruhige Wohngegend ein wichtiger Punkt. Eine naturnahe Umgebung oder ein kleiner Park direkt am Haus, verkehrsberuhigte Zonen und Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sowie eine gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr sind weitere Aspekte für ein angenehmes Wohnklima. Sie nehmen automatisch Einfluss auf die Attraktivität einer Pflegeeinrichtung. Folglich sollten sich Investoren nicht nur mit den Angebotszahlen beschäftigen, sondern auch mit dem Objekt und der Umgebung.“

2. Sicherheit: „Um bei der Investition in eine Pflegeimmobilie finanzielle Risiken zu vermeiden, ist es wichtig, die Sicherheiten detailliert zu klären. „Kriege ich mein Geld auch bei Mietausfall oder Leerstand? Was passiert im Fall einer Betreiberinsolvenz? Und wer kümmert sich um die Instandhaltung?“ Damit diese Form der

Kapitalanlage zukunftssichere Renditen abwirft, sollte bei Angeboten geprüft werden, wer die Aufgaben des Betreibers übernimmt, falls dieser ausfällt. Sich gegen Mietausfall abzusichern ist ebenfalls wichtig. Gut aufgestellte Vollanbieter agieren hier mit Venrualtungsgesellschaften, die im Fall von Mietausfällen eintreten. Die Bonität des Anbieters schafft hier Sicherheit.“

3. Anbieter: „Der Trend Pflegeimmobilie als Kapitalanlage findet immer mehr Anbieter. Doch sollten Interessierte hier prüfen, wie es mit der Erfahrung und den Sicherheiten aussieht. Es gibt Investitionspartner, die sich auf diesem Segment spezialisiert haben - wie die WirtschaftsHaus AG, die seit der ersten real geteilten Immobilie in über 15 Jahren nie einen Mietausfall verzeichnet

hat. Dies ist nur durch ein ausgefeiltes Sicherheitskonzept möglich, das aus jahrzehntelanger praktischer Erfahrung resultiert. Wichtige Maßnahmen sind hierbei regelmäßiges Monitoring der Betreiber, spezialisierte Verwaltung, eigene Baugesellschaften und internes Gebäudemanagement in einem nachhaltigen Gesamtkonzept aus einer Hand. Nur so erhält der Investor die Sicherheit für seine Erträge und muss sich gleichzeitig nicht selbst um Venrualtung oder Instandhaltung kümmern.“

4. Rendite: „Pflegeimmobilien erreichen Erträge von 4 bis 5 Prozent Rendite, das macht sie so attraktiv als Kapitalanlage. Doch müssen die prognostizierten Renditen auch am Ende beim Investor ankommen - vor allem, da die Laufzeiten in der Regel min-

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



moser BAUSERVICE  
**bäuerstark**  
QUALITÄT AM BAU

Alles aus einer Hand.

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

[www.moser-bau.de](http://www.moser-bau.de)





destens 20 Jahre betragen. Manche Anbieter locken mit bis zu 6 Prozent Rendite. Allerdings gilt es zu prüfen, welche Leistungen bei Veruraltung, Betrieb und vor allem Instandhaltung hier eingeschlossen sind, denn in manchen Fällen muss der Investor gebäudeinere Arbeiten selbst bezahlen. Diese versteckten Kosten reduzieren die Ausschüttung. Des Weiteren ermöglichen nicht alle Anbieter ihren Investoren ein Finanzierungskonzept, das sich ganz individuell zuschneiden lässt. Die Entscheidung über die Investition in eine Pflegeimmobilie muss jedoch langfristig zum Leben passen, auch wenn Veränderungen eintreten. Hier gilt es sich in die Hände eines Vollenbieters zu begeben, der die richtige Rate zum richtigen Ziel findet."

5. Vertrag: „Damit Investoren ihre Immobilie nach eigenen Wünschen handhaben können, sollte im Grundbuch stehen, dass die Wohneinheit vererbt, verschenkt, beliehen oder ver-

kauft werden darf. Aus diesem Grund arbeitet die Wirtschafts-haus AG beispielsweise mit über 4.800 Maklern zusammen und steht Investoren im Falle eines notwendigen Verkaufs zur Seite. Investoren sollten ebenfalls darauf achten, dass sie ein sogenanntes bevorzugtes Belegungsrecht erhalten. Damit haben sie oder ihre Angehörigen im Alter die Möglichkeit, in eine der Wohnungen oder ein Apartment des Pflegeheims, in dem sie ihre Kapitalanlage besitzen, oder eine andere Pflegeimmobilie des Betreibers zu ziehen. Weiter sollte auch die Mietsicherheit aufgeführt sein sowie die Thematik der Nebenkosten und der Veruraltung. Sichere Vollenbieter legen hier im Vertrag fest, dass der Betreiber der Pflegeeinrichtung verantwortlich dafür ist, Gebühren für Strom, Wasser, Gas und Versicherung abzuführen, und die Instandhaltung übernimmt. So profitieren Investoren in vollem Umfang vom modernen Konzept einer Sorglos-Immobilie."

## IHRE Baumodernisierer in Freiburg

### Frischer Wind für Ihre Immobilie:

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

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

*Erleben Sie Handwerk  
von seiner besten Seite!*



# Hopp+Hofmann®

Tel. 0761/45997-0 • [www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)

## Landesgeld für Solarstromspeicher: Neue Förderbedingungen seit 1. Februar 2019

**Rund fünf Millionen Euro im Topf - wer von der Förderung profitieren will, sollte sich beeilen.**

Für netzdienliche Solarstromspeicher an neuen Photovoltaikanlagen erhalten Eigentümer vom Land Baden-Württemberg eine finanzielle Unterstützung. Seit 1. Februar 2019 gelten geänderte Förderbedingungen. Darauf weist das Solar Cluster Baden-Württemberg hin. Neu ist ein Bonus für Speicher an größeren Hausdachanlagen. Im Zuge einer Anschaffung werden künftig auch Ladepunkte für Elektroautos gefördert. Zudem kommen neben Privatpersonen, Kommunen und Unternehmen jetzt auch Landwirte in den Genuss des Landesgeldes. Bereits im Januar sank die Förderhöhe bei Heimspeichern wie vorgesehen um 33 Prozent, bei Gewerbespeichern um 25 Prozent. Wer noch von der Förderung profitieren will, sollte sich beeilen, rät Franz Pöter vom Solar Cluster. Zu Jahresbeginn standen zwar fünf Millionen Euro zur Verfügung. Die Mittel in dem stark nachgefragten Förderprogramm könnten jedoch schon vor dem offiziellen Programmende am 31. Dezember 2019 erschöpft sein. Die Förderung ist auf maximal 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten begrenzt.

Die Installation einer Photovoltaikanlage lohnt sich finanziell und schont das Klima. Anlageneigentümer, die einen möglichst großen Anteil ihres Stromverbrauchs selbst decken möchten, brauchen dazu einen Speicher. Um die Kosten zu senken, steht ihnen nach dem Wegfall der Bundesförderung zum Jahreswechsel nun noch die Landesförderung zur Verfügung. Die Neuerungen im Einzelnen: Wer sich seit dem 1. Februar einen netzdienlichen Ladepunkt für Elektroautos anschafft, erhält einen Zuschuss von 500 Euro. Neue Photovoltaikanlagen zwischen 10 und 14 Kilowatt installierter Leistung in Verbindung mit einem Speicher

werden einmalig mit 400 Euro zusätzlich gefördert. Ziel ist, den Anteil von größeren Solaranlagen zu erhöhen. Der Zuschuss soll die anteilige EEG-Umlage abfedern, die in diesem Anlage-segment überproportional zu Buche schlägt.

Künftig können auch landwirtschaftliche Betriebe die Unterstützung beantragen. Eine weitere Änderung betrifft das Mindestinstallationsverhältnis: Bislang musste das Leistungsverhältnis von Solaranlage zu Solarspeicher mindestens 1,2:1 betragen, um überhaupt Fördergeld zu erhalten. Das sollte zu große, unwirtschaftliche Speicher verhindern. Diese Förderbedingung wurde nun abgeschwächt: Künftig können die Speicher auch größer sein - die das Verhältnis übersteigende Speicherkapazität wird jedoch nicht gefördert. Auch prognosebasierte Batteriemanagementsysteme sind von Änderungen betroffen: Der Bonus für sie entfällt, da sie künftig ohnehin eine Fördervoraussetzung für kleinere Photovoltaikanlagen mit Speicher sind.

### Änderungen zum 1. Januar und 1. Februar

Bereits am 1. Januar ist die Förderhöhe für Speicher in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung bis zu 30 Kilowatt wie geplant von 300 auf 200 Euro pro Kilowattstunde nutzbarer Batteriekapazität gesunken. Bei einer typischen Hausdach-Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 10 Kilowatt gibt es nun einen Zuschuss bis zu 1.660 Euro für die Solarbatterien. Für Speicher an größeren Solaranlagen sinkt der Zuschuss weniger stark, von 400 auf 300 Euro. Da das Ziel der Förderung mehr und größere Anlagen sind, erhalten die gewerblichen, kommunalen und



landwirtschaftlichen Akteure für Speicher an größeren Photovoltaik-Anlagen grundsätzlich 100 Euro mehr pro Kilowattstunde nutzbarer Batteriekapazität.

Wer die Förderung erhalten möchte, muss den Antrag vor dem Kauf des Solarspeichers stellen. Danach gibt es kein Geld vom Land mehr. Für die

Batterien des Speichersystems bedarf es außerdem einer Zeitwertersatzgarantie des Händlers oder Herstellers für einen Zeitraum von zehn Jahren. Mit dieser Regelung sollen nur qualitativ hochwertige Systeme gefördert werden. Bei einer Zeitwertersatzgarantie wird im Fall eines Defekts der Wert des

Stromspeichers zum Zeitpunkt des Ausfalls ersetzt.

#### Ziel sind mehr Solaranlagen

Das Land will mit der finanziellen Unterstützung Solarstromspeicher günstiger machen, den Bau von Photovoltaikanlagen vorantreiben und in dem Zuge die Belastung der Verteilnetze

reduzieren. Das Förderprogramm „Netzdienliche Photovoltaik-Batteriespeicher“ startete im März 2018. Seitdem sind über 2.500 Anträge eingegangen. Das Programm ist Teil der Solaroffensive der Landesregierung und wurde vom Umweltministerium zweimal aufgestockt.

## Gebäudegestaltung

# Vorsicht bei der Farbauswahl

Zeitlose Sandtöne und Off-white, Schlamm-, Ocker- und Graunuanzen haben bei den Herstellern von Fassadenfarben zwar die größten Marktanteile, doch dazwischen setzen in den vergangenen Jahren knallige Töne nicht nur an den Außenwänden von Neubauten verstärkt Akzente. Nach der aktuellsten Umfrage des Deutschen Lackinstituts wünschen sich 14 Prozent der Befragten eine gelbe Fassade, 12 Prozent eine rote und je zehn Prozent eine blaue oder eine grüne Hülle für ihr Haus. Sie stehen für Individualität und Lebendigkeit. Was für den Fassadenanstrich gilt, das gilt in ähnlicher Form auch für die Dacheindeckung. Doch nicht überall sind leuchtende oder glänzende Farben gerne gesehen.

Bevor der Maler oder der Dachdecker beauftragt wird, sollten sich Eigentümer unbedingt vor Ort über möglicherweise geltende Einschränkungen erkundigen, damit sie nicht später im schlimmsten Fall die strahlende neue Fassade überstreichen müssen.

#### Vorgaben für die Gestaltung von Fassade und Dach

Den Rahmen stecken zahlreiche Gesetze und Verordnungen. Da ist zunächst das Baugesetzbuch. Das schreibt vor, dass sich Bauvorhaben in innerstädtischen Gebieten, für die kein Bebauungsplan existiert, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. In den Landesbauordnungen wird dieser Gedanke präzisiert. Zwar unterscheiden sich die Formulierungen in den 16 Ländern leicht, doch orientieren sich alle mehr oder

weniger nahe an der Musterbauordnung. Dort heißt es in Paragraph 9 zur Gestaltung „1 Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. 2 Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“ Ziel dieser gesetzlichen Vorgaben ist, ein bestimmtes Stadt- oder Ortsbild zu erhalten. Üblicherweise sind Einzelheiten dazu auch im örtlichen Bebauungsplan und/oder in einer kommunalen Gestaltungssatzung geregelt.

Für Eigentümer können diese erhebliche Einschränkungen mit sich bringen. So können beispielsweise eine bestimmte Farbe oder ein Farbfeld sowie Baumaterialien und sogar Oberflächenstrukturen vorgeschrieben oder auch ausgeschlossen sein – für die Fassade, für die Dacheindeckung, aber auch für Details wie beispielsweise die Fensterrahmen. Mancherorts wird auch die Gliederung der Fassaden- und Dachfläche oder die Gestaltung des Gebäudesockels reglementiert. In vielen kommunalen Satzungen finden sich Klassifizierungen wie „zugelassen“, „empfohlen“ und „nicht zugelassen“. Eigentümer von Bestandsimmobilien müssen darüber hinaus vielfach noch den Denkmalschutz im Blick haben.

#### Drei Gerichtsurteile dreimal anders

Trotz aller Gesetze und Satzungen – wenn's hart auf hart kommt, enden Streitigkeiten über die Farbgestaltung einer Fassade oder eines Daches

immer wieder vor Gericht. Und dort wird dann im Einzelfall entschieden, mal zugunsten des Eigentümers und mal zugunsten der Kommune.

So entschied das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg gegen die Stadt Landshut (Urteil vom 30. Mai 2017, RN 6 K 16.1111). Sie sah im grell-grünen Anstrich eines 70er-Jahre-Hauses eine Verunstaltung des Ortsbildes und wollte erreichen, dass der Eigentümer die Fassade überstreicht.

In einem Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz unterlag die Kommune Winnigen (Urteil vom 1. Oktober 2008, 1 A 10362/08. OVG). Die gestalterische Festsetzung ihres Bebauungsplans schreibt eine graufarbene Dacheindeckung vor, verbietet aber glänzende Materialien. Aus Sicht der Richter muss jedoch – mit Blick auf den grundgesetzlichen Schutz des Eigentums – das private Interesse der Eigentümer mit dem

## KEINE HALBEN SACHEN.

VERPASSEN SIE IHREM HAUS EIN DICKES FELL –

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

0761-79177-17

[www.freiburg.de/waermeschutz](http://www.freiburg.de/waermeschutz)

Jetzt Fördermittel sichern!

Dezernat für Umwelt, Jugend, Schule, Bildung  
Umweltschutzamt

Freiburg  
IM BREISGAU





allgemeinen Interesse an einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes abgewogen werden. Im konkreten Fall war aus Sicht der Richter die Farbbeschränkung für Dacheindeckungen auf „grau“ in dem an den historischen Ortskern der Moselgemeinde angrenzenden Gebiet sachgerecht begründet. Jedoch können glänzende Dachbedeckungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden, wenn gleichzeitig andere reflektierende Dacheindeckungen wie Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster zulässig seien.

Das Verwaltungsgericht Hannover wiederum bestimmte, dass ein Eigentümer sein anthrazitfarbenes Dach überstreichen oder neu eindecken muss.

Die örtliche Bauvorschrift sieht rote bis rotbraune Pfannen vor (Urteil vom 29. Oktober 2013, 4 A 3611/12). Ähnlich entschied das Verwaltungsgericht Augsburg (Urteil vom 15. November 2017, Au 4 K 17.708): Wird in einem Neubaugebiet das Dach mit dunklen statt den vorgegebenen roten Dachziegeln gedeckt, kann die Gemeinde deren Entfernung verlangen. Das gilt auch, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine dunkle Fotovoltaikanlage auf dem Dach installiert ist.

#### Sonderfall Eigentümergeinschaft

Richtig schwierig gestaltet sich der Neuanstrich einer Fassade in einer Wohnungs-

eigentümergeinschaft. Die erste Frage ist dabei: Handelt es sich um eine Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) oder um eine bauliche Veränderung (§ 21 Abs. 1 WEG)? Das Landgericht München I hat dazu am 20. September 2012 (36 S 1982/12) entschieden: Ein neuer Anstrich mit einer neuen Farbe ist eine bauliche Veränderung. Ihr müssen also sämtliche möglicherweise nachteilig betroffenen Eigen-

tümer zustimmen. Bei der Beurteilung, wann die bauliche Veränderung geringfügig und wann wesentlich ist, legen die Gerichte oft strenge Maßstäbe an. Ganz praktisch heißt das: Je extremer die Farbauswahl, umso eher kann ein Eigentümer argumentieren, dass die Veränderung wesentlich sei und sich nachteilig auswirke.

Eva Neumann

### Installation / Heizung / Sanitär

**SANITÄR HEIZUNG**

**Sanitherm GmbH**

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11

Telefon 0761/81008

**GAS BAD SOLAR**



- 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**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

## Wer oder was schützt das Eigenheim am besten?

### Wachhund, Alarmanlage und Go. im Vergleich

Nach der letzten "Polizeilichen Kriminalstatistik" sank die Zahl der Einbrüche im Jahr 2017 um 23 Prozent. Zunehmende Präventionsmaßnahmen wie die mechanische Absicherung von Fenstern und Türen oder die Installation einer Alarmanlage zahlten sich demnach aus. "Doch die Einbruchzahlen blieben mit 116.450 Taten in dem Jahr auf einem hohen Niveau. Deshalb setzen viele Menschen weiterhin auf verschiedene Maßnahmen, um ihr Heim und ihre Privatsphäre zu schützen", weiß Dirk Bienert, Geschäftsführer der Blockalarm GmbH. Er stellt sechs Sicherungsmaßnahmen mit ihren Vor- und Nachteilen vor:

1. Wachhunde: "Viele Einbrecher schrecken vor der Anwesenheit von Hunden zurück, da sie zu bellen anfangen

können - und Lärm mögen die Eindringlinge nicht. Teilweise hilft auch schon ein Hundewarnschild, damit es gar nicht erst zu einem versuchten Einbruch kommt. Doch der beste Freund des Menschen wird heutzutage oft so erzogen, dass er möglichst wenig bellt. Das hat sich auch schon bis zu einigen Einbrechern herumgesprochen. Zudem besteht während Spaziergängen oder Ausflügen mit dem Hund kein Schutz und professionelle Diebe stellen sich zum Teil auch auf die Tiere ein und versuchen, sie zu betäuben."

2. Licht: "Zur Einbruchprävention täuschen viele Haus- und Wohnungsbesitzer die eigene Anwesenheit vor, indem sie die Haustür und den Flur beleuchten. Diese Maßnahme nutzen jedoch alle, die nicht zu Hause





sind. Dieses Täuschungsmanöver erkennen Einbrecher. Sinnvoller ist es, einen einzelnen Raum sehr hell zu beleuchten und das Licht durch die Ritzen von Jalousien oder Rollläden hindurchscheinen zu lassen."

3. Wachsame Nachbarn: "Nachbarn können einen wirksamen Einbruchschutz darstellen, da sich über sie Anwesenheit suggerieren lässt. Vor allem während der eigenen

Urlaubszeit können sie Kontrollgänge vornehmen, Rollläden hochziehen und herunterlassen, Briefkästen leeren und gegebenenfalls Fremde ansprechen, sodass die Häuser oder Wohnungen nicht verwaist wirken. Doch sich allein auf die Hilfe der Nachbarn zu verlassen, reicht oft nicht aus, da auch sie tagsüber arbeiten, einkaufen oder Ausflüge unternehmen. Und am häufigsten brechen Täter am Tag ein."

## Ungetrübter Blick aufs heimische Lagerfeuer

Gemütlich knisterndes Feuer, wohlige Wärme, der Duft von Holz - Kamine und Kaminöfen erfreuen sich großer Beliebtheit. Einziger Wermutstropfen sind die Brennrückstände. Sie hinterlassen auf Kamin- und Ofenglasscheiben hartnäckige Ablagerungen, die mit normalen Reinigern kaum weg zu bekommen sind. Abhilfe schafft der Kamin und Ofenglas Reiniger von Mellerud. Der Spezialreiniger entfernt kraftvoll und schnell Ruß, Rauchharz und andere Brennrückstände auf Kamin- und Ofenglasscheiben. Der Haftschaum wird einfach auf die abgekühlte Scheibe

gesprüht. Nach kurzer Einwirkzeit sind auch hartnäckige Verschmutzungen gelöst und lassen sich mit einem Tuch oder Schwamm aufnehmen. Ein kurzes Nachpolieren mit einem sauberen Tuch, danach erstrahlt die heimische Feuerstelle wieder in frischem Glanz. Der Kamin und Ofenglas Reiniger ist in Bau-, Heimwerker- und Verbrauchermärkten erhältlich und kostet 8,19 Euro (unverbindliche Preisempfehlung für die 0,5-Liter-Sprühflasche). Reinigungstipps und ein Ratgeberforum findet man auf der Herstellerseite [www.mellerud.de](http://www.mellerud.de)

4. Überwachungskameras: "Einige Eigenheimbesitzer setzen auf Überwachungskameras beziehungsweise Überwachungssysteme aus vernetzten Smarthome-Modulen, die beim Anschlagen von Sensoren unter anderem die Aufzeichnung einer Kamera starten. So lassen sich zum Beispiel die Bilder direkt auf dem eigenen Smartphone sichten oder an eine Sicherheitsfirma weiterleiten, welche gegebenenfalls die Polizei benachrichtigt. Doch die Kamera liefert nur Beweismaterial, um die Einbrecher anzuzeigen und zu verfolgen. Sie verhindert das Eindringen nicht. Zudem benötigen Polizisten einige Minuten, bis sie vor Ort eintreffen - und dann sind zumindest professionelle Diebe schon weg."

5. Moderne Fenster und Türen: "In den meisten Fällen dringen Täter durch Fenster, Terrassen- oder Balkontüren ein. Dabei hebeln sie diese oft

in wenigen Sekunden mit einfachen Werkzeugen wie einem Schraubenzieher auf. Deshalb gilt es Fenster und Türen gut zu sichern. Unter anderem Schutzbeschläge, Zusatzschlösser oder Mehrfachverriegelungen bieten dafür diverse Möglichkeiten. Viele Einbrecher geben auf, sobald das Aufhebeln längere Zeit in Anspruch nimmt."

6. Alarmanlagen: "Kombiniert mit mechanischen Sicherungsmaßnahmen für Fenster und Türen, bieten Alarmanlagen den wirksamsten Schutz gegen Einbrecher. Qualitativ hochwertige Systeme lösen Alarm aus, bevor die Täter in Haus oder Wohnung eindringen. So hält sich der materielle Schaden in Grenzen und Bewohner müssen keine psychischen Folgen fürchten. Zudem lassen sich manche Anlagen auch zu Brandmelde- oder Überfallanlagen upgraden, die Meldungen sofort an Einsatzleitstelle beziehungsweise Wachdienste weiterleiten."

### Tanksanierung / Tankreinigung

Fachbetrieb  
nach §19 WHG

**seemann Tankschutz** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto: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](http://www.walter-voegele.de)



Rufen Sie uns an: Wir beraten Sie gerne!

## Holz ums Auto bauen

Warum der Rohstoff eine gute Wahl für den Carport ist

Statt auf eine Garage mit Tor setzen immer mehr Autobesitzer lieber auf eine offene Lösung – den Carport. In der Tat bietet dieser Wetterschutz viele Vorteile. So stehen Autos geschützt vor direkter Sonneneinstrahlung, Regen, Schnee und Hagel, ohne dass ein Feuchtigkeitsaustausch durch fehlende Belüftung verhindert wird. „Vor allem Holz eignet sich als Baustoff gut für einen Carport, da dieser natürliche Werkstoff leicht zu verbauen ist und sich optisch harmonisch in die Umgebung einpasst“, weiß Maik Messerschmidt, Geschäftsführer der Excellent Holzbau GmbH, und ergänzt: „Doch Holz

ist nicht gleich Holz. Für einen sicheren und langlebigen Auto- unterstand gibt es einiges zu beachten.“

### Bei Wind und Wetter

Was für das Auto als Schutz dienen soll, ist selbst an 365 Tagen im Jahr den Wettereinflüssen ausgesetzt. Heiße Sonne und lange Trockenperioden, aber ebenso Regen, Schnee, Frost und Wind wirken auf einen Carport. Aus diesem Grund kann nicht jede Holzart gewählt werden. Hölzer mit hohem Harzgehalt, wie Nadelhölzer, verfügen über eine Widerstandsfähigkeit gegen



Haierweg 6  
79114 Freiburg  
Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
[info@kleinealbers.de](mailto:info@kleinealbers.de)



Pilzbefall und chemische Einflüsse, die das Holz schwächen könnten. Auch gegen andere schädliche Faktoren, wie Insekten oder Moos, sind sie beständiger. Zwar sind Nadel- oder Edelhölzer etwas teurer, wer hier jedoch zu sehr aufs Geld schaut, riskiert zweimal zu bauen oder im schlimmsten Fall sogar ein kaputtes Auto.

#### Schicht- oder Massivholz

Für eine sichere Statik muss das Holz nicht nur über eine hohe Widerstandsfähigkeit gegen Schädlinge und Witterung verfügen, sondern Tragbalken und Dach müssen auch hohen Belastungen standhalten. „Bei Nadelhölzer verlaufen die Holzfasern als sogenannte Längstracheiden, die das Holz festigen und somit für große Lasten nutzbar machen“, erklärt

Maik Messerschmidt und merkt an: „Der Gedanke, einfach irgendeinen Holzpfosten zu nehmen, Dach drauf und gut, ist schon vielen Heimhandwerkern zum Verhängnis geworden. Große Schneemassen oder Orkanwinde können einen instabilen Carport zum Einsturz bringen. Auch wenn diese Ereignisse selten vorkommen, müssen sie bei der Statik mit eingeplant werden.“ Als Experte für Holzrahmenbau, Holzmodulbau und Holzcarports unterstützt Messerschmidt Kunden beim Bau ihres Carports von der Idee bis zur letzten Schraube. Massivholz oder Vollholz ist geeignet, jedoch kann es passieren, dass sich das Holz verzieht oder Risse bekommt. Dafür ist diese Variante etwas preisgünstiger. Beständiger und tragfähiger ist allerdings verleimtes Holz, das

durch die Fertigung eine sehr geringe Feuchtigkeit aufweist. Als Holzarten eignen sich Fichte oder Kiefer. Diese hellen Holzarten sind recht weich, wodurch sie sich leicht verarbeiten lassen. Jedoch verkürzt das auch die Lebensdauer und die Beständigkeit gegen Pilz- und Insektenbefall. Lärche und seit einigen Jahren auch vermehrt die amerikanische Douglasie sind dagegen dunkler, leicht rötlich in der Färbung und etwas fester, was sie auch langlebiger macht. Vor allem in Regionen mit viel Feuchtigkeit sind beide eine gute Wahl.

#### Von Grund auf gut gepflegt

Die Pflege des Holzes beginnt direkt beim Bau. Als Naturstoff, der nicht mehr mit Nährstoffen versorgt wird, braucht Holz Lasuren und Öle, die das

Material vor dem Austrocknen schützen und somit vor Rissen, in die Feuchtigkeit, Pilze oder Schädlinge eindringen. „Gegen die Witterungseinflüsse muss zu Beginn eine Imprägnierung erfolgen, die die Oberfläche richtig verschließt“, weiß Maik Messerschmidt und ergänzt: „Dies gilt vor allem für Fichte und Kiefer, die bestenfalls schon bei der Herstellung mit einer Druckimprägnierung behandelt werden.“ Doch auch anschließend sollte in Abständen eine Nachbehandlung erfolgen. „Trotz einer guten Imprägnierung oder Schutzlasur dürfen die Holzpfosten, die als Grundpfeiler dienen, übrigens niemals direkt in die Erde gesetzt werden. Der Feuchtegehalt der Erde würde dafür sorgen, dass das Holz trotz Schutz von unten vermodert“, merkt Messerschmidt an.

## Kälte und Feuchtigkeit

### So machen Sie Ihre Baustelle winterfest

Auf vielen Baustellen wird durch die milden Temperaturen auch in den Wintermonaten gearbeitet. Doch worauf sollten Bauherren achten?

Die meisten Bauherren möchten möglichst schnell in ihr Eigenheim ziehen. Fällt eine Bauperiode in den Winter, muss dies nicht unbedingt zu einem Baustopp führen.

#### Die Temperaturen sind ausschlaggebend

Allerdings ist die Außentemperatur entscheidend. Das Thermometer sollte nicht unter fünf Grad plus fallen. Dann fängt der Boden an zu frieren, und es ist natürlich deutlich schwerer,

eine Baugrube auszuheben. Ein weiteres Problem: Schneefall oder tauender Schnee. Nässe sorgt für matschigen und sehr weichen Boden. So lässt sich dieser kaum abtransportieren.

Ebenfalls problematisch ist es, wenn der Bau bereits vorangeschritten ist und dann die Temperaturen in den Minusbereich sinken. Baumaterialien – wie beispielsweise Montageschaum – können sehr empfindlich reagieren und unter Umständen sogar unbrauchbar werden. Beton besteht aus Wasser, Kies und Zement. Friert das Wasser, kann der Beton nicht aushärten und der Putz kann durch Feuchtigkeit rissanfällig werden.

#### Schimmelgefahr durch Feuchtigkeit

Auch im Innenausbau kann Kälte unangenehme Folgen verursachen. Farben binden beispielsweise nicht mehr richtig ab und halten nicht dauerhaft. Wird Estrich vor Frosteinbruch verlegt, muss dafür gesorgt werden, dass die Feuchtigkeit entweichen kann. Es muss also bereits geheizt und regelmäßig gelüftet werden. Geschieht dies nicht im richtigen Maße, kann Schimmel entstehen. Wichtig: Ist die Heizung noch nicht eingebaut und funktionsfähig, werden in der Regel spezielle Baustellenbeheizungen aufgestellt. Diese laufen über Strom und die Extra-Kosten muss der Bauherr tragen.

#### Experten-Tipp:

Baumaterialien, die besonders empfindlich auf Kälte und Feuchtigkeit reagieren, sollten auf der Baustelle abgedeckt werden. Hierzu zählen beispielsweise Materialien aus Holz, Eisen sowie Bausteine oder Dämmmaterial.

#### Räum- und Streupflicht auch auf Baustellen

Auch auf Baustellen besteht eine Verkehrssicherungspflicht. Deshalb muss hier Schnee geräumt werden. Dies dient der Arbeitssicherheit für die beteiligten Handwerker. Zuständig ist der Baubetrieb, er kann aber einen Winterdienst beauftragen. Für die Gehwege um das Grundstück herum ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Er hat Sorge zu tragen, dass sich niemand verletzt. Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht kommt für berechnete Ansprüche von Dritten auf und wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Für Bauherren sind folgende Policen wichtig: Bauherren-Haftpflicht-Versicherung, die Bauleistungsversicherung und die Feuerrohbau-Versicherung, die meistens in der neu abzuschließenden Wohngebäudeversicherung kostenfrei enthalten ist.

Sie möchten sich über den richtigen Versicherungsschutz informieren? Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 0761/2088857.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

Mo, Do: 8.30-12.30 Uhr u. 14.00-16.30 Uhr, Fr: 8.30-12.30 Uhr sowie nach Terminabsprache

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75  
E-Mail: [traube@get-service.de](mailto:traube@get-service.de)

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



## Einladung

### Infoveranstaltung Immobilienbewertung - wofür?

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. lädt sehr herzlich zur o.g. Infoveranstaltung ein. Die Teilnahme für Mitglieder ist kostenfrei.

Die Veranstaltung behandelt u.a. folgende Themen:

- Wann benötigt man eine Immobilienbewertung?
- Welcher Gutachter hilft mir weiter?
- Welche Formen von Gutachten gibt es?
- Welcher Aufwand ist ggf. zusätzlich erforderlich?

Die Referentinnen:

- Brigitte Nutz  
Freie Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung
- Manja Krüger  
Immobilienfachwirtin (IHK) / Immobilienwirtin (DIA)

**Termin:** Mittwoch, 27. März 2019 um 17.00 - 18.30 Uhr  
**Ort:** Handwerkskammer Freiburg (Raum Breisgau)  
Bismarckallee 6, 79098 Freiburg

Die Wertermittlung von Immobilien hat eine erhebliche praktische Bedeutung. Es gibt zahlreiche Anlässe, die eine Bewertung erfordern. Doch welches Gutachten ist in welcher Situation richtig? Und wer ist dann der richtige Ansprechpartner? Diesen Fragen werden die Referentinnen mit zahlreichen Praxisbeispielen auf den Grund gehen. Freuen Sie sich auf eine informative Veranstaltung!

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

(Hinweis: während der Veranstaltung werden Bilder für die Medienarbeit gemacht.)

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

---

#### Anmeldung zur Infoveranstaltung Immobilienbewertung am 27.03.2019

Name / Vorname: \_\_\_\_\_ Mitgliedsnummer: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Wohnort: \_\_\_\_\_ Personenzahl: \_\_\_\_\_

Datum / Unterschrift: \_\_\_\_\_





## Einladung

### Infoveranstaltung "Immobilien richtig vererben"

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. lädt sehr herzlich zur o.g. Infoveranstaltung ein. Die Teilnahme ist für Mitglieder kostenfrei.

Die Veranstaltung behandelt u.a. folgende Themen:

- Einführung in die rechtlichen Grundlagen zum Erbrecht
- Gesetzliche Erbfolge oder Testament
- Form und Inhalt des Testaments
- Vererbung einer Immobilie
- Ist die Übergabe zu Lebzeiten eine Alternative?

Der Referent:

Peter-Dietmar Schnabel, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Mittwoch, 10. April 2019 um 17.00 - 18.30 Uhr**  
**Handwerkskammer Freiburg (Raum Breisgau),**  
**Bismarckallee 6, 79098 Freiburg**

Immobilien bilden als Nachlassbestandteile, Gegenstand vorweggenommener Erbfolgen sowie im Rahmen entsprechender planerischer Überlegungen eine bedeutsame Vermögensart. Das Seminar erläutert in verständlicher Form die rechtlichen und steuerlichen Aspekte, wenn eine Immobilie an die nächste Generation weitergegeben werden soll.

Freuen Sie sich auf eine informative Veranstaltung!

Da die Anzahl der Teilnehmer begrenzt ist, bitten wir um Anmeldung bis 4. April 2019 unter der E-Mail-Adresse [veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de). Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. (Hinweis: während der Veranstaltung werden Bilder für die Medienarbeit gemacht)

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

---

#### Anmeldung zur Infoveranstaltung Immobilienbewertung am 10. April 2019

Name / Vorname: \_\_\_\_\_ Mitgliedsnummer: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Wohnort: \_\_\_\_\_ Personenzahl: \_\_\_\_\_

Datum / Unterschrift: \_\_\_\_\_



# Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist groß, aber wie finden Sie Ihren passenden Mieter? Wie filtern Sie aus den vielen Interessenten den „Richtigen“ heraus, der nicht nur beim ersten Gespräch sympathisch ist, sondern sich auch später als zuverlässiger, umgänglicher und natürlich auch solventer Mieter erweist und schlussendlich noch zur Hausgemeinschaft passt.

Wir vermitteln Ihre Wohnung oder Ihr Haus mit Engagement und Kompetenz und Sie sparen sich Zeit und Nerven.

Wir beraten Sie umfassend vor einer Neuvermietung unter

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

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

## Leistungsumfang bei der Wohnraumvermittlung

Beratung
Bestimmung des Mietpreises
Prüfung der Nebenkosten
Bestimmung der Wohnfläche
Zielgruppenanalyse
Exposéerstellung
Inserat in Onlineportal(en)
Inserat in Tageszeitung
Professionelle Fotos
Grundriss
Grundrissaufbereitung
Präsentation bei Haus & Grund
Anfragebearbeitung
Vorselektion der Interessenten
Durchführung von Besichtigungen
Sichtung der Bewerbungsunterlagen
Bonitätsprüfung (SCHUFA)
Durchführung Kennlertermin
Vorbereitung des Mietvertrages
Wohnungsübergabe
Protokollerstellung
Wiedervermietungsvorteil
<b>1,5 Monatskaltmieten zzgl. USt.</b>

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

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter 0761/389560-17 oder Ihre Email an [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)  
**Manja Krüger**  
Immobilienfachwirtin (IHK)  
Immobilienwirtin (DIA)

## Haus & Grund Immobilien bietet an

### Verwaltung

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

### Verkauf

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

### Vermietung

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



Wohnungseigentums-  
und Miethausverwaltung

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



## Neuer Mietspiegel 2019/2020 verfügbar

Seit dem 01.01.2019 ist die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels in Kraft. Der neue Mietspiegel 2019 / 2020 gilt für den Zeitraum 01.01.2019 - 31.12.2020.

Inzwischen ist der neue Mietspiegel auch in gedruckter Version erhältlich. Sie können ihn zum Preis von 8,50 EUR auf der Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg zu den üblichen Geschäftszeiten erwerben.











Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich ermitteln, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für eine in Freiburg gelegene Wohnung einer bestimmten Größe mit bestimmten Merkmalen ist. Als Miete wird die

monatliche Nettokaltmiete angegeben. Die meint die Miete für den reinen Wohnraum ohne Berücksichtigung von Betriebs- und Heizkosten. Eine Garage, ein Stellplatz oder eine vom Vermieter überlassene Möblierung bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer



## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

Partner	Bereich	Vorteil	Bemerkungen
 Energie. Tag für Tag	Stromlieferung	100 € Gutschrift bei Bestellung von Ökostrom24	Gilt nur für Badenova-Neukunden bei Online-Auftrag
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Für den Erhalt der Prämie ist der Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nach Beratung nötig
 bauen + modernisieren	Baumarkt - Baumaterial	10 % Rabatt bei Einkäufen im Baumarkt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungen	Vorteilskonditionen bei Versicherungen z.B. ÖRAG-Rechtsschutz für Vermieter	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung über GET-Service GmbH Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
 Handwerkerservice	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Barzahlungsnachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a> abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Heizungserneuerung	Übernahme der Kosten einer Fördermittelberatung in Höhe von 199 €	Kauf einer Heizung von Junkers oder Bosch erforderlich
 creative lighting	LED-Leuchtmittel und Leuchtssysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich





## Haus & Grund Immobilien GmbH begrüßt neue Buchhalterin

Am 3. Dezember 2018 hat Manuela Volz als neue Buchhalterin der Haus & Grund



Von links: Stephan Konrad, Manuela Volz, Michael Fischer

Immobilien GmbH ihren Dienst begonnen. Sie trat damit die Nachfolge von Gisela Kowarschik an, die zum Ablauf des 30. November 2018 nach über 48 Berufsjahren in den Ruhestand verabschiedet wurde.

Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Bevollmächtigte der Immobilien GmbH, Michael Fischer begrüßten Frau Volz mit einem Blumenstrauß und wünschten ihr einen guten Start.

Frau Volz bringt durch ihren Bachelor-Abschluss das nötige fachliche Rüstzeug mit und hat nach einer Einarbeitungsphase zum 1. März 2019 die Buchhaltung eigenverantwortlich übernommen.

## Unsere Dienstleistungen für Sie

### Tägliche Rechtsberatung

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

Mitglieder mit 5% Barzahlungsnachlass

- o Als Mitglied haben Sie bei den Firmen Götz+Moriz und hagebaumarkt einen Einkaufsvorteil von 10% bei einem Barkauf
- o Mediation bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern
- o 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, Donnerstag 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.



## 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)





## Preisindex für die Lebenshaltung

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

Verbraucherpreisindex für Deutschland, Dezember 2018, **112,5**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, Dezember 2018, **112,3**

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 01.01.2019 bis 30.06.2019 **-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 -	
o 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-	
o 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	
<b>Auch online unter</b>	
<b><a href="https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html">https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html</a></b>	

### 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 aktuelles Immobilienangebot für Kapitalanleger



#### Freiburg - Stühlinger

helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG  
Baujahr 1968, Wohnfläche ca. 62,5 m<sup>2</sup>,  
Balkon, Fassade neu 2018, Küche,  
Bad mit Fenster + Wanne, Gas-EH,  
VA 137 kWh/(m<sup>2</sup>a), vermietet  
KM € 5.002,- p.a.

**KP € 225.000,-**

Helfen Sie unseren Mitgliedern das Passende zu finden.

Die Nachfrage ist groß.

Wir suchen dringend Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser für Selbstnutzer  
und Kapitalanleger in Freiburg und Umgebung.

Wir beraten Sie gerne unverbindlich und kompetent beim Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung.

**Telefon: 07 61 / 38 95 60 - 17 oder per E-Mail: [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**  
Sanitärtechnik

Adolf

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

blech&dach

bad & heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · [www.gustav-link.de](http://www.gustav-link.de)

**Nasse Wände?**  
**Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik T. Walzer

Ihr Ansprechpartner Thomas Walzer

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

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



**ISO TEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

**Probleme mit Zugluft, Lärm und  
Feinstaub in Ihrer Wohnung?**

Wir machen Ihre „alten“ Fenster und  
Türen professionell dicht!

**dicht-o-fix®**

Dichtsysteme für Fenster & Türen,  
die in die Jahre gekommen sind.

dicht-o-fix eG

Straßburger Str. 30  
77871 Renchen

[www.dichtsysteme-kraus.de](http://www.dichtsysteme-kraus.de)



Mobil 0171.3300607 [info@dichtsysteme-kraus.de](mailto:info@dichtsysteme-kraus.de)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

Nägeleseestraße 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)