



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

04 / 2019

103. Jahrgang · April 2019



Einladung zur Mitgliederversammlung

am Dienstag, 21. Mai 2019, 19.30 Uhr

Zur diesjährigen Mitgliederversammlung, die am **Dienstag 21. Mai 2019, 19.30 Uhr im Historischen Kaufhaus, Kaisersaal, Münsterplatz 24, Freiburg** stattfindet, laden wir alle Mitglieder recht herzlich ein. Bitte merken Sie sich diesen Termin bereits heute vor.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2018
3. Bilanzbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Vortrag: Die Wohnungspolitik der Bundesregierung und ihre Auswirkungen auf das private Eigentum (Referentin: Gabriele Reich-Gutjahr, Wirtschaftspolitische Sprecherin der FDP-Landtagsfraktion)
7. Verschiedenes

Es besteht nach dem Vortrag ausreichend Gelegenheit zur Diskussion und Fragenstellung. Nach der Versammlung laden wir unsere Mitglieder zu einem Stehempfang ein.

Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit. Dieser berechtigt zum Eintritt.

Zeigen Sie Ihre Entschlossenheit und Verbundenheit zum privaten Grundeigentum durch einen zahlreichen Besuch.

Manfred Harner
Vorstandsvorsitzender

Stephan Konrad
Geschäftsführer

Der Jahresabschluss des Verbandes liegt in der Zeit vom 15.05. bis 17.05.2019 während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Verbandes zur Ansicht aus.

Aus dem Inhalt

Politik	2
Kommentar	
Ein Fels in der Brandung	
Recht	4
Erschließungsbeiträge	
Steuer	10
Baukindergeld	
Antragsvoraussetzungen	
Wohnungseigentum	12
"Bauabnahme" einer Wohnungsanlage	
Tipps & Trends	14
Neues Outfit für Fußböden und Wände	
Verbandsinfo	18
Haus & Grund Immobilien GmbH erhält Auszeichnung	

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



Kommentar

Ein Fels in der Brandung

Das Statistische Bundesamt berechnet den Verbraucherpreisindex nach einer neuen Methode. Einer der Unterschiede ist, dass bei der Erhebung des Mietindex, der in den Verbraucherpreisindex einfließt, jetzt berücksichtigt wird, wer der Vermieter ist: Unternehmen, Genossenschaften oder private Eigentümer.

Damit greift das Statistische

Bundesamt auf, dass zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland von privaten Vermieter angeboten werden und diese preiswerter als andere Anbieter vermieten. Entsprechend dieses Marktanteils fließen die Mieten der privaten Vermieter in den Verbraucherpreisindex ein.

Dem Statistischen Bundesamt war dies aber nicht nur deswe-

gen eine Erklärung wert, weil der Anstieg der Mieten durch die Änderung niedriger ausfällt. Die Behörde fühlt sich auch verpflichtet zu erläutern, warum der amtlich festgestellte Mietenanstieg wesentlich geringer ist als in der Öffentlichkeit kolportiert.

Damit thematisiert das Statistische Bundesamt das größte Problem, das uns bei allen Debatten über bezahlbares

Wohnen begleitet: Die Fakten sind aus dieser emotionalen Debatte häufig verschwunden, Fake News über explodierende Mietbelastungen prägen die Auseinandersetzung. Dem Statistischen Bundesamt sei Dank, dass es als Fels in der Brandung an den Fakten festhält!

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident

Bauwirtschaft

Wohnungsbau ist Stütze der Konjunktur

Die Bauwirtschaft wird auch in den kommenden Jahren weiter florieren. Nach der aktuellen Bauvolumenprognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) können die Unternehmen mit einer Steigerung des nominalen Bauvolumens um rund 7,5 Prozent 2018 und gut 6,5 Prozent 2019 rechnen.

Die Stütze der Baukonjunktur sei nach wie vor der florierende Wohnungsbau. Nach den Berechnungen des DIW wird das Neubaumvolumen 2018 um 10,1 Prozent ansteigen, 2019 dann um 7,4 Prozent und 2020 um 5,8 Prozent. Die Steigerungsrate der Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden

liegt danach 2018 noch mit 7,9 Prozent hinter denen im Neubau, überholt diese jedoch im Folgejahr. Für 2019 prognostizieren die Wissenschaftler im Bestand ein Plus von 7,7 Prozent, für 2020 von 7,2 Prozent.

Die Entwicklung im Wohnungsbau führen die Experten maßgeblich auf die Politik und zusätzliche Impulse wie das Baukindergeld und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau zurück. Das DIW warnt jedoch auch: „Die Bauwirtschaft dürfte ihre Kapazitäten angesichts der Kürze mancher Förderprogramme kaum ausweiten und eher die größeren Preissetzungsspielräume nutzen.“ Der Auslas-

tungsgrad in der Bauwirtschaft hat derzeit das höchste Ausmaß seit der Wiedervereinigung.

Die Experten empfehlen der Politik, anstatt mit der Gießkanne zu fördern, Anreize zur Innenentwicklung und Nach-

verdichtung zu setzen sowie mit Investitionszulagen in Stadtentwicklungsgebieten den Bau zusätzlichen Wohnraums zu unterstützen. Wichtig wäre vor allem der räumlich fokussierte Einsatz von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau.

Wohnfläche

Überbelegungsrate beträgt 7 Prozent

Im Jahr 2017 hat jeder vierzehnte Einwohner in Deutschland (7 Prozent) in einer Wohnung gelebt, die im Verhältnis zur Personenzahl über zu wenige Zimmer verfügt und damit als überbelegt gilt. Dort teilen sich beispielweise drei Kinder ein Zimmer oder die Eltern nutzen das Wohnzimmer zugleich als Schlafzimmer. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die bundesweite Überbelegungsquote im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Überdurchschnittlich stark betroffen sind Alleinerziehende und armutsgefährdete Personen. In diesen beiden Gruppen lebt jeder fünfte (19 Prozent) in einer nicht angemessenen Wohnung. Erwachsene mit ausländischem Pass (17 Prozent) waren fast drei Mal so häufig von Wohnraummangel betroffen wie Erwachsene mit deutschem Pass (6 Prozent). In Städten war die Überbelegungsquote mit 11 Prozent knapp drei Mal so hoch wie in

ländlichen Regionen (4 Prozent).

Vergleichsdaten der EU-Statistikbehörde Eurostat belegen: In den Nachbarländern war der Wohnraummangel teils erheblich höher. Die Überbelegungsrate betrug im EU-Durchschnitt 16 Prozent. In Polen beispielsweise leben zwei von fünf Einwohnern (41 Prozent) in einer überbelegten Wohnung.

Steinmetz / Bildhauer

Ihr Fachmann für Natursteinarbeiten

gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

Elsässerstraße 7
79346 Endingen
tel.: 0 76 42 / 32 78

Nägelseestraße 2
79288 Gottenheim
tel.: 0 76 65 / 94 29 556



- Fensterbänke in Naturstein für Neu- und Altbauten
- Treppen, Haussockel, Torbögen aus Naturstein
- Balkansanierung
- Bau- und Gartenplastik nach eigenen Entwürfen
- Restaurierung von Bauzier und Baudenkmälern aus Stein



Anzeigenverwaltung
der Freiburger
Hausbesitzer-Zeitung:

BENDER WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

ANZEIGENSCHLUSS
für die Mai-Ausgabe:
23.04.2019



Mietspiegel sind kein politisches Lenkungsinstrument

Befriedende Funktion beibehalten und stärken

„Mietspiegel dürfen nicht als politisches Lenkungsinstrument missbraucht werden. Ihre befriedende Funktion im Verhältnis Mieter/Vermieter muss erhalten und gestärkt werden.“ Das forderte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke anlässlich des heutigen Fachgesprächs im Bundesjustizministerium zur Reform der Mietspiegel. Aus diesen Gründen spricht sich Haus & Grund dagegen aus, den Betrachtungszeitraum im Mietspiegel abzubilden der Mieteränderungen von vier auf sechs Jahre auszudehnen.

Warnecke plädierte dafür, weiter den Kommunen zu überlassen, ob sie einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel und ob sie einen Tabellen- oder einen Regressionsmietspiegel nutzen möchten. „Alle Varianten haben ihre Vor- und Nachteile. Nur vor Ort kann entschieden werden, welche Variante auf die größte Akzeptanz bei Mietern und Vermietern trifft. Die

Akzeptanz ist der relevante Erfolgsindikator und nicht etwa vermeintliche Wissenschaftlichkeit“, betonte der Verbandspräsident.

Haus & Grund begrüßt grundsätzlich das Ziel, die wissenschaftliche Qualität qualifizierter Mietspiegel zu verbessern. Dies gelinge durch größtmögliche Transparenz beim Erstellen von Mietspiegeln und eine möglichst hohe Beteiligung von Mietern und Vermietern an der Datenerhebung. Die Erfahrung zeige, dass die einem Mietspiegel zugrunde liegenden Basisdaten oft nicht repräsentativ für den lokalen Wohnungsmarkt sind, je nach Erstellungsmethoden unterschiedliche Ergebnisse entstehen und Daten sowie Berechnungen nicht offengelegt werden. Daher und aus rechtsstaatlichen Erwägungen muss es aus Sicht von Haus & Grund weiterhin möglich sein, qualifizierte Mietspiegel von Gerichten prüfen zu lassen.

Eigentümer unterstützen, Potenziale der Gebäudeaufstockung nutzen

Haus & Grund Deutschland zu Nachverdichtung

ohne Flächenverbrauch

Das enorme Potenzial der Wohnraumschaffung durch Gebäudeaufstockung kann nur genutzt werden, wenn die Rahmenbedingungen für Eigentümer deutlich verbessert werden. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland anlässlich der heutigen Veröffentlichung der Deutschland-Studie 2019 hin. „Notwendig sind zum einen Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke in Berlin. Er erläuterte, dass Gebäudeeigentümer im Vorfeld einen hohen Planungsaufwand einbringen müssen,

um das individuelle Potenzial erkennen zu können. „Hier brauchen sie ein hohes Maß an Beratung. Das sollte gefördert werden.“

Die Deutschland-Studie 2019 „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“ wurde von der TU Darmstadt und dem Pestel-Institut unter Beteiligung von Haus & Grund Deutschland und zahlreichen weiteren Branchenverbänden erstellt. Sie belegt, dass durch Aufstockung von Wohn- und Nichtwohngebäuden 2,3 bis 2,7 Millionen Wohneinheiten geschaffen werden könnten.

Föst: Mietpreisbremse verhindert Investitionen

Zu den Plänen von Justizministerin Barley, die Mietpreisbremse zu verlängern und der Evaluation zur Mietpreisbremse, sagt der bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Daniel Föst:

„Das Ideologie-Instrument Mietpreisbremse ist seit dem Tag der Einführung wirkungslos und verhindert sogar dringend benötigte Investitionen. Die Mieten in den gefragten Lagen steigen trotz Mietpreisbremse unaufhörlich. Der Grund: Es fehlt schlicht an mehr Angebot. An dieser Lage ändert die Verschärfung oder Verlängerung der Mietpreisbremse nichts und auch keine vom Ministerium in Auftrag gegebene Evaluation. Die Mietpreisbremse verschlimmert die Wohnungsnot in den Städten.“

Statt staatlicher Preisregulierung brauchen wir massive Investitionen in den Wohnungsbau, denn noch immer werden viel zu wenig Wohnungen gebaut. Schuld daran ist auch die Mietpreisbremse. Wenn die Vermietung zum Minusgeschäft wird, baut niemand neue Wohnungen. Mangel kann man aber nicht verwalten – Mangel muss man beheben. Der beste Mieterschutz ist ausreichend Wohnraum. Wer Mietern Macht geben will, muss mehr Wohnungen bauen. Die ideo-logische Regulierungswut der GroKo geht auf Kosten der Mieter. Die Mietpreisbremse gehört abgeschafft.“

Daniel Föst MdB



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



Besonders günstige Konditionen
für Haus & Grund-Mitglieder



Erschließungsbeiträge

Bundesverfassungsgericht muss über zeitlich unbegrenzte Erhebung entschieden

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für lang zurückliegende Erschließungsleistungen ist ein Dauerthema. Mit seinem Beschluss vom 6. September 2018 (9 C 5.17) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) darüber einzuholen, ob die Verjährungsregelung des Kommunalabgabengesetzes (KAG)

Rheinland-Pfalz mit dem Rechtsstaatsprinzip gemäß Artikel 100 Absatz 1 Grundgesetz vereinbar ist. Das dortige KAG erlaubt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage.

Folgender Fall lag zugrunde: Ein Eigentümer mehrerer in einem Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke erhielt im Jahr 2011 Erschließungsbeitragsbescheide in Höhe von insgesamt mehr als 70.000 Euro.

Deutlich fünfstellige Forderung für 25 Jahre alte Maßnahme ...

Die Bescheide bezogen sich auf eine Erschließungsmaßnahme aus dem Jahr 1986, bei der das an den Grundstücken des Eigentümers gelegene Teilstück einer Straße vierspurig erbaut wurde. Eine ursprünglich geplante vier-spurige Fortführung wurde 1999 endgültig aufgegeben, der zweispurige Weiterbau erfolgte in den Jahren 2003 bis 2004. Im Jahr 2007 widmete die Gemeinde den Straßenzug in seiner gesamten Länge

dem öffentlichen Verkehr. Die Erschließungsbeitragsbescheide ergingen dann im August 2011. Der Eigentümer wehrte sich vor Gericht mit dem Argument, dass 25 Jahre nach Herstellung der seine Grundstücke erschließenden Straße für diese Maßnahme keine Beiträge mehr erhoben werden dürften. Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht hielten die Beitragserhebung für rechtmäßig. Seit dem Eintritt der Vorteilslage spätestens im Jahr 1999 seien noch nicht 30 Jahre vergangen und es hätten keine besonderen Umstände vorgelegen, die ein Vertrauen des Eigentümers auf eine Nichterhebung der Beiträge hätten rechtfertigen können.

... ist das mit dem Rechtsstaatsprinzip vereinbar?

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Verfahren ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Das muss nun klären, ob die Verjährungsregelung des Kommunalabgabengesetzes Rheinland-Pfalz – soweit sie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage erlaubt – mit dem Rechtsstaatsprinzip vereinbar ist.

So entschieden die obersten Gerichte in der Vergangenheit:

Eine einseitige Belastung der Beitragsschuldner verstößt gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit, so der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 5. März 2013 (1 BvR 2457/08). Dieses Gebot besagt, dass der (Landes-)Gesetzgeber die berechtigten Interessen der Allgemeinheit an der Beitrags-erhebung und des Einzelnen an Rechtssicherheit zu einem angemessenen Ausgleich bringen muss. Der Gesetzgeber hat zwar bei der Umsetzung dieses Ausgleichs einen weiten

Gestaltungsspielraum. Er darf aber die Abgabenerhebung nach Auffassung der Karlsruher Richter nicht zeitlich völlig unbegrenzt gestalten.

Das Bundesverwaltungsgericht folgte dieser Rechtsprechung mit seinem Urteil vom 15. April 2015 (9 C 19/14) und stellte klar, dass sich jedenfalls für Beiträge, die nach dem KAG erhoben werden, eine Höchstgrenze weder im Wege der Analogie noch vermittelt über den Grundsatz von Treu und Glauben nach der 30-jährigen Verjährungsfrist des § 53 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) bestimmen lässt.

Einschätzung von Sibylle Barent, Referentin Steuern und Recht bei Haus & Grund Deutschland

Das aktuelle Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist die konsequente Fortschreibung dieser Rechtsprechung. Es spricht viel dafür, dass das BVerfG die aktuelle Rechtslage in Rheinland-Pfalz für verfassungswidrig erklären und dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung setzen wird.

Der rechtliche Hintergrund

Für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind grundsätzlich die Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach sind neben der Erforderlichkeit des Erschließungsaufwands die „endgültige Herstellung“ der Erschließungsanlage, eine wirksame Erschließungsbeitragssatzung und eine ordnungsgemäße Widmung Voraussetzungen für die Erhebung der Beiträge. Verjährungsvorschriften für das Erschließungsbeitragsrecht enthält das BauBG jedoch nicht. Hier greifen die landesabgabenrechtlichen Verjährungsvorschriften. Das Kommunalabgabengesetz von Rheinland-Pfalz regelt bisher, dass Erschließungsbeiträge zeitlich unbefristet nach dem Eintritt der Vorteilslage festge-

WILLMANN die
...weil Sie viel mehr
von Ihrem Haus haben können

Dachausbau und Gauben

Mehr Platz.
Mehr Licht. Mehr Lebensfreude.
Darauf sind wir seit 1985 spezialisiert.
Schlüssel fertig. Mit allen Gewerken.
Im Mittelfeld 7 · 79426 Buggingen
07631-178484 · www.glasgalerie.com

Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier

HR NESTERBETRIEB IN STEGEN FÜR
BAUEN UND SANIEREN

Scherlzendobel 1a
79252 Stegen-Eschbach

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

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

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

HAHN
Immobilien



Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

Manfred J. Harner (verantwortlich)

Anzeigenverwaltung

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

Satz und Layout

Jutta Rueß - www.perfectlayout.de

Designgrundlage und Konzept

Andreas Schaps - www.schaps.de

Titelfoto

Stephan Konrad

Herstellung

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

Erscheinungsweise

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

setzt werden können. Zwar verjähren Beitragspflichten gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Kommunalabgabengesetzes Rheinland-Pfalz in Verbindung mit §§ 169, 170 der Abgabenordnung in vier Jahren nach Entstehung des Anspruchs. Der Beginn

der Verjährungsfrist setzt damit aber unter anderem die öffentliche Widmung der Erschließungsanlage voraus. Die öffentliche Widmung kann – wie im vorliegenden Fall geschehen – auch noch weit nach deren Fertigstellung erfolgen.

Grobe Fahrlässigkeit Versicherungsschutz prüfen

Wenn ein Schaden entsteht, möchte man natürlich, dass die Versicherung für die finanziellen Folgen aufkommt. Ärgerlich wird es für den Versicherungsnehmer dann, wenn der Versicherer nicht leistet, beispielsweise weil der Geschädigte „grob fahrlässig“ gehandelt hat.

Doch was bedeutet diese Formulierung genau? Und gibt es eine Möglichkeit, dass die Versicherung trotz grober Fahrlässigkeit für entstandene Schäden aufkommt, zumindest anteilig?

Wann ist eine Handlung „grob fahrlässig“?

Irren ist menschlich. Diesen Spruch kennen wir alle. Und jedem ist bereits schon aus Unachtsamkeit ein Missgeschick passiert. Meistens haben wir Glück und ein Schaden bleibt aus oder wir erkennen rechtzeitig unsere Schusseligkeit. Häufig haben wir in diesen Momenten der Unachtsamkeit grob fahrlässig gehandelt. Beispielsweise wenn wir Kerzen im Wohnzimmer angezündet

haben oder den Topf auf dem Herd vergessen und den Raum verlassen. Schließlich kann schnell ein Zimmerbrand entstehen. Ein weiterer Fall ist denkbar, wenn wir einkaufen gehen und ein Fenster auf Kipp gestellt lassen. Ein Einbrecher kann die Gelegenheit nutzen, das Fenster leicht öffnen und ins Haus gelangen. Kommt es durch die „Schusseligkeiten“ zu Schäden, kommt der Versicherer nur dafür auf, wenn die „grobe Fahrlässigkeit“ im Versicherungsschutz enthalten ist.

Worauf sollte man beim Versicherungsschutz achten?

Überprüfen Sie Ihren bestehenden Versicherungsschutz, insbesondere Ihre Wohngebäude- und Hausratversicherung. Umfassen diese Versicherungen die Leistung „grobe Fahrlässigkeit“? Schließlich möchten Sie Ihr Hab und Gut zu jedem Zeitpunkt schützen. Und gerade im Alltag passieren schnell kleine Missgeschicke. Leider ist bei vielen Policien dieser Schutz nicht automatisch enthalten. Das

Vermietung durch den Fachmann

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

Überlassen Sie deshalb das Vermieten von Wohnraum unseren Spezialisten!

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

Eine sorgfältige Vermietung ist ihren Preis wert.

Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen



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

Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

SCHERER
SÜDBADEN

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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung



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



musste auch jüngst die Verbraucherzeitschrift Finanztest (Ausgabe 12/2018) feststellen. Hier wurden Wohngebäudeversicherungen getestet und viele Produkte konnten den Prüfungsanforderungen von

Finanztest nicht standhalten, weil wichtige Leistungen in der Police fehlten, unter anderem die Leistung „grobe Fahrlässigkeit“.

Übrigens: Die GEV hat für ihre Wohngebäudeversiche-

rung von Finanztest die Note „sehr gut“ erhalten, schließlich ist die grobe Fahrlässigkeit durch das Plusschutz-Modul hier mitversichert. Und bei der Hausratversicherung ist dieser wichtige Bestandteil im Tarif MAX enthalten. Sprechen Sie

uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 0761/2088857.

www.gev-versicherung.de

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Elektrobetriebe

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13
Tel.: 0761 / 77 96 7
info@elektro-messmer.de

79102 Freiburg
Fax: 79 61 01
www.elektro-messmer.de



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Handwerker sind unpünktlich.
Dann kennen Sie unser Team noch nicht.

Andreas Engler

www.elektro-ehret.de



DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

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

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann
0761 / 41479
✉️ ☎️ ☎️ ☎️ ☎️ ☎️ ☎️

Vertragswidriger Gebrauch

Unterlassungsanspruch verjährt nicht, solange zweckwidrige Nutzung andauert

Nach § 541 BGB kann ein Vermieter von seinem Mieter verlangen, die vertragswidrige Nutzung der gemieteten Räume zu unterlassen. Dieser Unterlassungsanspruch findet auch im Gewerberaummitrecht Anwendung: Wenn im Mietvertrag ausschließlich die gewerbliche Nutzung der Mietsache vereinbart ist, dann entspricht die Nutzung zu Wohnzwecken nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch. Der daraus resultierende Unterlassungsanspruch des Vermieters verjährt im laufenden Mietverhältnis nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 19. Dezember 2018 (XII ZR 5/18) klargestellt.

Im zugrunde liegenden Fall stritten der Vermieter und die Mieterin von Gewerberäumen über die zulässige Nutzung.

Wohnnutzung statt Rechtsanwaltsbüro

Die Mieterin hatte die im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im Keller gelegenen Räume im Jahr 2010 von der Voreigentümerin angemietet. Im Vertrag wurde vereinbart: „Die

Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros.“ Die Mieterin jedoch nutzte die Räume im Obergeschoss seit Beginn des Mietverhältnisses zu Wohnzwecken. Im Juli 2016 verlangte der Vermieter die Unterlassung der Wohnnutzung. Die Mieterin argumentierte, ein eventueller Unterlassungsanspruch sei verjährt.

Grundsätzlich unterliegt der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB der regelmäßigen Verjährung des § 195 BGB mit einer Frist von drei Jahren. Bislang war jedoch umstritten, ab wann die Verjährung bei einer dauerhaft zweckwidrigen Nutzung beginnt.

BGH zu Verjährungsfrage

Das hat der BGH nun vermieterfreundlich entschieden: Der Unterlassungsanspruch während des laufenden Mietverhältnisses verjährt nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Wenn der Mieter die von ihm zu gewerblichen Zwecken angemieteten Räumlichkeiten als Wohnung nutzt, liegt der Schwerpunkt seines vertragswidrigen Verhaltens nicht in der Aufnahme, sondern in der dauerhaften Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache, so die Argumentation der Richter. Der Mieter verletzt somit fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen. Die Verjährung kann nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert.



BGH zu Heizkosten

Mieter haben Anspruch auf Abrechnung mit korrektem Verteilungsschlüssel

Wenn das Gesetz in bestimmten Fällen einen konkreten Verteilungsschlüssel für die Heizkosten vorschreibt, haben Mieter einen Anspruch darauf, dass dieser Schlüssel auch verwendet wird. Sie müssen sich nicht auf das Kürzungsrecht des § 12 Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) verweisen lassen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. Januar 2019 (VIII ZR 113/17) entschieden.

Im konkreten Fall rechnete

ein Vermieter die Heizkosten stets zu je 50 Prozent nach der Wohnfläche und nach dem erfassten Wärmeverbrauch ab. Einer der Mieter erhob hiergegen Einspruch. Nach seiner Auffassung erfüllt das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBI. I S. 2121) nicht. Es wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt. Da zudem die freiliegenden Leitungen der Wärmeleitung überwiegend gedämmt sind, müssten die Heizkosten nach § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV

nach Auffassung des Mieters zu 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch abgerechnet werden. Der Vermieter sieht dies anders und weigert sich, den Verteilungsschlüssel entsprechend umzustellen. Der Mieter klagt nun darauf, dass der Vermieter für zukünftige Heizperioden einen 70-30-Verteilungsschlüssel verwendet.

Der BGH entschied nun, dass für die Fälle, in denen die Heizkostenverordnung zwingend einen bestimmten Verteilungsschlüssel vorschreibt, der Mieter einen Anspruch darauf hat, dass dieser Schlüssel angewendet wird. Zwar steht dem Mieter nach § 12 Absatz 1 Satz 1 HeizkostenV ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 Prozent zu, wenn der Vermieter nicht entsprechend den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnet. Allerdings greift diese Vorschrift im vorliegenden Fall nicht. Denn im konkreten Fall wird nicht über den Umgang mit einer bereits erteilten Abrechnung gestritten. Vielmehr will der Mieter erreichen, dass der

Vermieter verpflichtet wird, zukünftig den seiner Meinung nach korrekten Verteilungsschlüssel zu verwenden.

Sinn und Zweck der Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV ist, die Mieter durch einen besonders hohen verbrauchsabhängigen Anteil der Heizkosten zu einem besonders sparsamen Verhalten zu bewegen. So soll gerade in den entsprechenden Gebäuden mehr Energie eingespart werden. Daher muss der Mieter auch nicht abwarten, bis ihm eine fehlerhafte Abrechnung erteilt wird, um diese im Anschluss zu kürzen. Denn durch einen Verweis auf das Kürzungsrecht wird dieser Energieeinspareffekt nämlich nicht erzielt.

Da das Berufungsgericht nicht abschließend geklärt hatte, ob die Voraussetzungen des § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV vorlagen, verwiesen die BGH-Richter den Rechtsstreit zurück mit der Vorgabe, dies aufzuklären.

Gerold Happ

Maklerprovision verwirkt?

Bei falschen Angaben im Exposé kommt es darauf an, wie schwerwiegend die Pflichtverletzung des Maklers ist

Ein Immobilienmakler hatte mit einer Immobilienbesitzerin einen Maklervertrag abgeschlossen, die ein weiteres Mietshaus erwerben wollte. Er vermittelte ihr ein Gebäude mit mehreren vermieteten Wohnungen. In seinem Exposé war allerdings der Stand der Vermietungen falsch dargestellt. Die Maklerkundin fand deshalb, ihm stehe die vereinbarte Provision nicht zu.

Das Landgericht war anderer Ansicht: Die Fehler im Exposé hätten sich auf den Kaufvertrag nicht ausgewirkt, weil die Käuferin ohnehin vor dem Vertragsschluss sämtliche Mietverträge erhalten habe. Mit dieser Begründung war das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt nicht einverstanden, es sprach dem Makler jedoch ebenfalls die Provision zu (19 U 191/17).

Falsche Angaben im Exposé zu wesentlichen Eigenschaften einer Immobilie (z.B. Baujahr oder Wohnfläche) könnten den Verlust der Provision rechtferigen, betonte das OLG. Ein Makler "verwirke" die Provision aber nicht nur, wenn durch

seine Fehler der Maklerkunde konkret geschädigt werde. Provisionsverlust sei eine Sanktion für vorsätzliches oder grob leichtfertiges Fehlverhalten eines Maklers — unabhängig von den Folgen.

Dennoch: Wenn es darum gehe, das Fehlverhalten zu beurteilen, müsse schon berücksichtigt werden, wie leicht oder schwer ein Fehler zu korrigieren sei. Hier gehe es nur um einen leicht richtig zustellenden Informationsfehler. Zudem sei dieser Fehler nicht allein auf die nachlässige Arbeitsweise des Maklers zurückzuführen, sondern beruhe auf unvollständigen Angaben des Verkäufers. Er rechtfertige deshalb nicht den Verlust der Provision, die Kundin müsse zahlen.

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 04.06.2018 - 19I U 191/17

onlineurteile.de

Fliesenbau

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98



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



Pflichtteilsstrafklausel

Wer nach dem Tod eines Elternteils Geld fordert, kann durch die Klausel seine Stellung als Erbe verlieren

Die Eltern von vier Kindern hatten ein so genanntes "Berliner Testament" verfasst, d.h. sie setzten sich gegenseitig als Alleinerben ein. Erst nach dem Tod des länger lebenden Partners sollten die Kinder das Vermögen zu gleichen Teilen erben.

Das Testament enthielt eine "Pflichtteilsstrafklausel", das bedeutet: Für den Fall, dass eines der Kinder nach dem Tod eines Elternteils vom anderen Elternteil den Pflichtteil fordern sollte, sollte dieses Kind auch nach dem Tod des länger lebenden Partners auf den Pflichtteil beschränkt bleiben.

Als die Mutter gestorben war, erhielt der Vater Post von einem Anwalt. Der erkundigte sich im Namen eines Kindes nach dem Wert des Nachlasses und forderte ein "Nachlassverzeichnis". Um den

Pflichtteil berechnen zu können, müsse der Wert des elterlichen Hausgrundstücks von einem Sachverständigen begutachtet werden, erklärte der Anwalt.

Gegen eine einmalige Zahlung von 10.000 DM — die später auf das Erbe angerechnet werde — sei sein Mandant jedoch bereit, auf ein Sachverständigungsgutachten zu verzichten und den Pflichtteil nicht sofort zu beanspruchen.

Daraufhin zahlte der Vater 10.000 DM, sah den Sohn in der Folge aber nicht mehr als Erben an. Nach dem Tod des Vaters erhielt er nur den Pflichtteil. Erfolglos verlangte er von den Geschwistern seinen Anteil am Erbe: Die Pflichtteilsstrafklausel dürfe nicht angewendet werden, weil er nach dem Tod der Mutter den Pflichtteil letztlich doch nicht gefordert habe.

Nach einer Entscheidung des

Oberlandesgerichts (OLG) Köln muss sich der Sohn jedoch mit dem Pflichtteil begnügen (2 Wx 314/18). Die in der "Strafklausel" vorgesehene Sanktion werde nicht erst dann angewandt, wenn ein Kind versuche, den Anspruch auf seinen Pflichtteil gerichtlich durchzusetzen. Hier komme es auf die Perspektive des überlebenden Ehepartners an, betonte das OLG.

Mit der Pflichtteilsstrafklausel wollten Eheleute sicherstellen, dass der Überlebende bis zu seinem Tod uneingeschränkt über den Nachlass verfügen könne und nicht durch Forderungen der

Erben gestört werde. Genau diesen Effekt habe das Anwaltschreiben gehabt: Darin wurde ernsthaft der Pflichtteil vom Vater gefordert — das habe der Anwalt jedenfalls für den Fall angekündigt, dass der Vater die 10.000 DM nicht zahlen würde. Objektiv betrachtet, habe das Kind damit den Vater genau der Belastung ausgesetzt, vor der ihn die Strafklausel schützen sollte.

Beschluss des Oberlandesgerichts Köln vom 27.09.2018 - 2 Wx 314/18

onlineurteile.de -

Fassade aus ungeeignetem Holz

Weiche Seekiefer taugt nicht für eine Hausfassade an der Wetterseite: Planungsfehler des Architekten

Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses beauftragte einen Architekten damit, Dach und Obergeschoss des Gebäudes auszubauen. Als der Umbau fertiggestellt war, ließ der Architekt die Fassade an der Wetterseite mit Holzplatten aus Seekiefern verkleiden. Das erwies sich schon bald als problematisch, weil dieses Holz kaum widerstandsfähig ist: Es schimmelte.

Der Auftraggeber musste an der Fassade einen Spritzschutz anbringen lassen — in dieser Höhe ein beträchtlicher Aufwand. Vom Architekten forderte er fast 50.000 Euro Schadensersatz: Das für die Fassade verwendete Holz sei ungeeignet, hielt er dem Architekten

vor. Dass er dieses Material ausgewählt habe, stelle einen Planungsfehler dar. Der Architekt weigerte sich zu zahlen und ließ es auf einen Rechtsstreit ankommen.

Beim sachverständig beratenen Oberlandesgericht Zweibrücken und beim Bundesgerichtshof setzte sich der Bauherr durch (VII ZR 228/16). Seekiefer sei ein weiches Holz, das schnell schimmelt, hatte der Bauexperte erläutert. Im Vergleich mit anderem Holz oder mit anderem Fassadenmaterial sei Seekiefer wenig haltbar und für Außenfassaden generell ungeeignet.

Das gelte erst recht, wenn eine Fassade Wind und Regen so ausgesetzt sei wie diese, schlussfolgerten die Bundesrichter. Seien Außenplanken nicht widerstandsfähig, müsse man sie umso häufiger mit einem Schutzanstrich versehen. Weil für Arbeiten am Obergeschoss jedes Mal ein Gerüst notwendig sei, führe der Planungsfehler des Architekten zu erhöhten laufenden Kosten für den Hauseigentümer. Für die Folgen seiner fehlerhaften Materialauswahl



LBS

Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Francesco Ferrazzo
Tel. 0761 / 36887-77
Francesco.Ferrazzo@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 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

STEINHART
FENSTERBAU



**Freiburg
Ihringen**

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

www.steinhardt-fensterbau.de

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

müsste der Architekt einstehen.

Der Bundesgerichtshof bestätigte mit diesem Beschluss ein Urteil des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 2.9.2016 - AZ.: 2 U 29/15.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 05.06.2018 - VII ZR 228/16

onlineurteile.de

Bei Kauf und Bau auch die Nebenkosten einkalkulieren

Wer baut oder eine Immobilie kauft, sollte sich nicht nur über Zinsen und Tilgung sowie die Steuern und Gebühren des Kaufs informieren, sondern auch über die späteren laufenden Nebenkosten der Immobilie nach dem Einzug. Dazu gehören laut Verband Privater Bauherren (VPB) neben der Grundsteuer vor allem die Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Strom und eventuell Gas- oder Fernwärmehitzung. Fast alle Gebäude müssen ans öffentliche Netz angeschlossen sein und sich – neben den individuell variierenden Verbrauchsgebühren – an den Grundgebühren beteiligen. Hinzu kommen in vielen Kommunen noch Niederschlagsgebühren für versiegelte Flächen. Oft wird auch der Müll über

die Gemeinde abgerechnet. Außerdem muss der Schornsteinfeger laut Gesetzgeber zweimal im Jahr kommen und stellt dies natürlich in Rechnung. Hinzu kommen noch wichtige Versicherungen, wie etwa die Gebäudeversicherung und die Haus- und Grundstückshaftpflicht sowie Instandhaltungsrücklagen. Alle diese Nebenkosten sind unvermeidbar und schlagen heute schon bei manchem städtischen Reihenhaus mit rund 400 Euro monatlich zu Buche. Bauherren und Käufer, so empfiehlt der VPB, sollten vor dem Hausbau oder Immobilienkauf ihre zukünftigen Nebenkosten genau kalkulieren und ins zukünftige Budget der Familie fest einplanen.

Mieter soll wegen Vermietung per airbnb "fliegen"

Die Kündigung ist unwirksam, weil ein Mitarbeiter der Hausverwaltung Detektiv spielte

Ein Berliner Mieter wurde von der Vermieterin abgemahnt, weil er unerlaubt die Wohnung über airbnb für eine Nacht vermietet hatte. Als sich dies wiederholte, flatterte ein Kündigungsschreiben ins Haus. Soweit, so klar: Nicht genehmigtes, gewerbliches Unter vermieten einer Mietwohnung rechtfertigt allemal eine Kündigung, wenn der Mieter aus diesem Grund bereits abgemahnt wurde.

Die Umstände in diesem Fall waren allerdings ungewöhnlich: Die Vermieterin hatte den Hausverwalter aufgefordert, den Mieter auf die Probe zu

stellen. Daraufhin mietete ein Mitarbeiter der Hausverwaltung die Wohnung zum Schein über airbnb an, um den Mieter zu "überführen". Damit aber nicht genug: Der Mieter teilte dem vermeintlichen Touristen mit, er hinterlege den Wohnungs schlüssel bei einem nahen Kiosk. Dort holte der Mitarbeiter den Schlüssel ab, betrat damit die Wohnung und fotografierte alle Räume.

Der Mieter hielt die Kündigung für unwirksam und weigerte sich auszuziehen. Zu Recht, entschied das Landgericht Berlin: Es wies die Räumungsklage der Vermieterin ab



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau

Neue Dachstühle
Dachsanierungen
Altbau sanierungen
Aufstockungen
Balkonsanierung
Balkone
Flachdächer

Dachdeckerei

Holzhäuser
Holzfassaden
Wärmedämmung
Dachfenster
Vordächer
Carports
Gauben

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

**ZIMMEREI • HOLZTREPPIEN
SOLARFACHBETRIEB**

**ARMIN & JOSEF
HASLER**
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

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

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





Steuer

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

(67 S 20/18). Das Vorgehen der Hausverwaltung habe das Persönlichkeitsrecht des Mieters so schwer verletzt, dass dessen Fehlverhalten im Vergleich damit kaum noch ins Gewicht falle. Der Mitarbeiter des Hausverwalters sei weit über das Erlaubte hinausgegangen.

Durch eine scheinbare Miet-Nachfrage zu testen, ob der Mieter die Abmahnung befolge oder missachte, sei zulässig. Damit sei unerlaubtes Unter-

vermieten bewiesen, denn der Mitarbeiter habe die Wohnung über airbnb anmieten können. Darüber hinaus in die Wohnung einzudringen, bringe keine zusätzlichen Erkenntnisse mehr. Gemessen am Zweck, Beweise zu sammeln, sei es also völlig überflüssig, die Räume des Mieters zu inspizieren und Fotos anzufertigen.

Da der Mitarbeiter der Hausverwaltung rechtswidrig und unverhältnismäßig die Privat-

sphäre des Mieters gestört habe, rechtfertige dessen vergleichsweise geringfügiges Fehlverhalten keine Kündigung. Dabei habe das Gericht auch berücksichtigt, dass das Mietverhältnis seit mehreren Jahren

ohne Probleme verlaufen sei.

Urteil des Landgerichts Berlin vom 03.07.2018 67 S 20/18

onlineurteile.de

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

Baukindergeld

Voraussetzungen für die Beantragung

Antragsteller

Der Antragsteller muss für das im Haushalt lebende minderjährige Kind kindergeldberechtigt sein oder mit dem Kindergeldberechtigten (Ehe- oder Lebenspartner oder Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft) in einem Haushalt leben. Jeder Antragsteller wird nur einmal gefördert. Für jedes Kind kann nur einmalig eine Baukindergeldförderung beantragt werden. Ausschlaggebend für die Höhe der Förderung ist die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren, die bei Antragstellung im Haushalt leben und fit die zum Zeitpunkt der Antragstellung die Kindergeldberechtigung vorliegt. Für Kinder, die nach Antragseingang geboren werden bzw. in den Haushalt aufgenommen werden, kann kein Baukindergeld beantragt werden.

erhält man über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren einen Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren.

Insgesamt kann für jedes Kind eine Förderung von maximal 12.000 Euro erreicht werden, wenn das errichtete oder erworbene Wohneigentum ununterbrochen zehn Jahre selbst für eigene Wohnzwecke genutzt wird. Der Anspruch auf die Zahlung von Baukindergeld endet zu dem Zeitpunkt, an dem die Selbstnutzung des Wohneigentums aufgegeben wurde.

Wohneigentum

Gefördert wird der Erwerb, das heißt der erstmalige Kauf oder Neubau von selbst genutztem Wohneigentum in Deutschland. Sofern die Haushaltangehörigen Eigentum an einer selbstgenutzten oder vermieteten Wohnimmobilie in Deutschland zur Dauernutzung besitzen ist eine Förderung mit dem Baukindergeld ausgeschlossen.

Neubauten sind förderfähig, wenn die Baugenehmigung zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 erteilt worden ist bzw. eine Bauanzeige von der Gemeinde in diesem Zeitraum zur Kenntnis genommen wurde. Beim Erwerb von Neu- oder Bestandsbauten muss der notarielle Kaufvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 unterzeichnet worden sein.

Antragstellung

Der Auftrag muss spätestens drei Monate nach dem Einzug in das selbstgenutzte Wohneigentum gestellt werden. Es gilt das in der amtlichen Mel-

Förderhöhe

Werden die Voraussetzungen für das Baukindergeld erfüllt,

debestätigung angegebene Einzugsdatum. Beim Erwerb von einer bereits selbstgenutzten Immobilie (z.B. Kauf der gemieteten Wohnung) muss der Antrag spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags gestellt werden.

Bei einem Einzug vor dem 18. September 2018 gilt eine Sonderregelung. Hier kann der Antrag auf Baukindergeld bis zum 31. Dezember 2018 gestellt werden. Bei Einzug vor dem 18. September 2018 gilt, dass Kinder gefördert werden, die zum Datum des Einzugs das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten bzw. bis spätestens drei Monate nach Einzug geboren wurden.

Sofern ein Kaufvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 abgeschlossen bzw. im genannten Zeitraum eine Baugenehmigung erhalten wurde, kann bis spätestens zum 31. Dezember 2023 ein Antrag auf Baukindergeld gestellt werden. Maßgeblich ist, dass die Antragstellung innerhalb von drei Monaten nach Einzug erfolgt.

Der Baukindergeldantrag ist im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/zuschussportal) zu stellen, nachdem man in das Wohneigentum eingezogen ist.

Sonstige Hinweise

Nach dem Erhalt der Bestätigung über den Antragseingang ist die Identität des Antragstellers per Video-Identifizierung oder mit dem Postident-Verfahren der Deutschen Bundespost nachzuweisen. Innerhalb von drei Monaten nach Antragsbestätigung sind vom Antragsteller die Einhaltung der Förderbedingungen anhand der Einkommensteuerbescheide, der Meldebestätigung sowie des Grundbuchauszugs nachzuweisen.

Voraussichtlich erst ab März 2019 ist es möglich, diese Dokumente im Zuschussportal hochzuladen. Damit dürfte die Förderung auch erstmals ab diesem Zeitpunkt ausbezahlt werden.

Quelle:
Bund der Steuerzahler

Unverheiratete sollten beim Immobilienbesitz den Ernstfall regeln

Viele Paare, jüngere, wie ältere, leben heute ohne Trauschein zusammen. Etliche von ihnen kaufen gemeinsam Wohneigentum. Was passiert eigentlich, wenn ein Partner stirbt? Ganz gleich, ob beide Eigentümer der Wohnung waren oder nur der verstorbene Partner, falls kein Testament vorliegt, steht Ärger ins Haus. Unverheiratete haben nämlich kein gesetzliches Erbrecht. Sie können vorbauen, indem sie ein Testament oder einen Erbvertrag machen, sich darin gegenseitig als Erben einzusetzen, und so das Vermögen und

damit auch den eigenen Anteil an der Immobilie dem Partner beim Ableben übertragen. Allerdings haben Unverheiratete im Erbfall nur einen geringen Freibetrag von 20.000 Euro. Auf das restliche Erbe erhebt das Finanzamt Erbschaftssteuer; bei einer Immobilie sind das 30 Prozent vom Verkehrswert. Außerdem können Angehörige des Verstorbenen auf ihren Pflichtteil pochen; der beträgt in der Regel die Hälfte vom gesetzlichen Erbteil. Es ist also gut, wenn neben der Wohnung auch noch ausreichend Geld vorhanden ist, um eventuelle

Erben aus- und Steuern bezahlen zu können. Eine weitere Möglichkeit, dem überlebenden Partner die Wohnung zu erhalten, ist die Einräumung eines Wohnrechts oder Nießbrauchs für den überlebenden Partner. Hilfreich können auch Risikolebensversicherungen sein. Aber auch dabei gibt es vieles zu beachten. Entscheidend ist übrigens immer der Verkehrswert der Immobilie – und der steigt aktuell bei vielen Immobilien. Eigentümer können sich darüber freuen. Unverheiratete sollten aber auch den Ernstfall regeln.

Grundsteuer: Offenbar doch keine Einigkeit unter den Ländern

Reform muss einfach und aufkommensneutral sein

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland unterstützt Forderungen der Länder Bayern und Niedersachsen nach neuen Verhandlungen über eine Reform der Grundsteuer. „Eine Reform nach den Eckpunkten, über die sich der Bund und die Länder vermeintlich geeinigt hatten, wäre viel zu kompliziert und zu teuer“, sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke heute in Berlin.

Es gehe darum, dass die Kommunen 14 Milliarden Euro pro Jahr erhalten, damit diese für alle Bürger öffentliche Leistungen bereitstellen können, die nicht bereits über andere Steuern oder Gebühren finanziert werden. „Ein kompliziertes Verfahren, das Bodenwerte und fiktive Mieten einbezieht und tausender zusätzlicher Finanzbeamter bedarf, würde vollkommen über das Ziel hinausschießen und das Wohnen vielerorts weiter verteuern. Es reicht aus, eine zukünftige Grundsteuer allein an der Grund- und Gebäudefläche zu bemessen“, betonte Warnecke.

Wenn sich Bund und Länder nicht auf ein einfaches Flä-

chenmodell einigen können, wäre nach Ansicht von Haus & Grund auch eine Abschaffung der Grundsteuer vertretbar. Bei einem gesamtstaatlichen Über-

schuss von 58 Milliarden Euro im vergangenen Jahr müsse diese Option ernsthaft in Erwägung gezogen werden.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

VEESE
BAUZENTRUM
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



Schadensbeseitigung

BGH zu Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft

Haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beseitigung eines Schadens im Gemeinschaftseigentum, dann hat die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht immer eine automatische – also geborene – Befugnis, diesen Anspruch an sich zu ziehen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 26. Oktober 2018 (VZR 328/17) entschieden.

Im konkreten Fall ließ ein Wohnungseigentümer ohne vorherigen Beschluss der Eigentümersammlung fünf Dachflächenfenster in das Dach des Hauses einbauen. Ein nachträglich gefasster Genehmigungsbeschluss wurde durch Urteil für nichtig erklärt. Nunmehr verlangen die klagenden Wohnungseigentümer, dass der Beklagte die Fenster wieder ausbaut und den vorherigen Zustand wieder herstellt. In einer folgenden Eigentümersammlung wurde ein Beschluss darüber gefasst, dass die Gemeinschaft den Rückbauanspruch der Wohnungseigentümer an sich zieht,

sie also allein befugt ist, den Anspruch geltend zu machen. Die bereits klagenden Wohnungseigentümer haben gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben, woraufhin das angerufene Gericht feststellte, dass der gefasste Beschluss nichtig sei; die Gemeinschaft habe die Befugnis nicht an sich gezogen. Die daraufhin eingelegte Berufung ist bisher nicht entschieden. Eine Klage auf Rückbau hat die Gemeinschaft aber auch nicht erhoben.

In dem hier zu entscheidenden Fall gab das zuständige Amtsgericht den klagenden Wohnungseigentümern recht und verurteilte den Beklagten zum Rückbau. Das Berufungsgericht hob das Urteil indes wieder auf. Es begründete seine Entscheidung damit, dass die klagenden Wohnungseigentümer nicht prozessfähig sind, weil die Gemeinschaft bereits eine geborene Ausübungsbefugnis besitzt. Sie habe den Anspruch nicht an sich ziehen müssen,

da er nach der Natur der Sache bestehen.

Der Bundesgerichtshof sieht das anders. Grundsätzlich habe die Gemeinschaft für Ansprüche aus dem Miteigentum – soweit diese auf Schadensersatz gerichtet sind – eine geborene Ausübungsbefugnis. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche hingegen könne die WEG lediglich per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Nur durch einen solchen Beschluss würde sie ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung begründen. Selbst bei Vorliegen von Schadensersatzansprüchen aufgrund der Verletzung des Gemeinschaftseigentums hat die Gemeinschaft lediglich eine geborene Ausübungsbefugnis, wenn diese Ansprüche auf mehreren Wegen geltend gemacht werden können. Dies sei interessengerecht. Denn bauliche Veränderungen oder der rechtswidrige Gebrauch des Gemeinschaftseigentums werden in der Regel nicht alle

Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen, so dass es nicht erforderlich ist, dass sich die Gemeinschaft von vornherein damit befasst. Dadurch werde auch nicht das Wahlrecht der Gemeinschaft vereitelt, wie der Ausgleich zu erfolgen hat.

Hinweisend führen die Baudirektoren aus, dass der WEG die Ausübungsbefugnis nicht wirksam per Beschluss zugesprochen werden kann, wenn der Beschluss rechtsmissbräuchlich und aus diesem Grund nichtig sei. Dies sei immer dann der Fall, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht habe, eine Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft nicht beabsichtigt ist und die Beschlussfassung einzig dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden. Denn dies widerspräche dem Sinn und Zweck der Vergemeinschaftung eines Anspruchs.

Julia Wagner

"Bauabnahme" einer Wohnanlage

Bauträger dürfen den Gutachter, der die Bauleistung "abnehmen" soll, nicht selbst bestimmen

Eine Eigentümergemeinschaft stritt mit der Bauträgerin der neuen Wohnanlage, einer Immobiliengesellschaft, über Mängel und Gewährleistungsansprüche. Das Unternehmen

erklärte die Ansprüche der Eigentümer für verjährt: Die Abnahme der Bauleistung sei schon vor mehr als fünf Jahren erfolgt. Dennoch klagte die Eigentümergemeinschaft

erfolgreich auf Schadenersatz für die Mängelbeseitigung.

Ihre Ansprüche seien noch nicht verjährt, urteilte das Oberlandesgericht Karlsruhe, weil die Abnahme seinerzeit unwirksam gewesen sei (8 U 19/14). Deshalb habe die Verjährungsfrist nicht mit der Abnahme zu laufen begonnen. Grund dafür sei die richtige Abnahmeklausel im Bauträgervertrag: Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums "erfolge durch einen vom Verwalter zu beauftragenden vereidigten Sachverständigen".

Diese Vertragsklausel sei unwirksam, weil sie die Wohnungskäufer unangemessen benachteilige. Auf diese Weise bestimme der Bauträger nämlich zumindest indirekt über den Gutachter und damit über die Abnahme: Die Immobilienge-

ellschaft bestelle einen (wirtschaftlich und/oder rechtlich mit ihr verbundenen) Verwalter und der Verwalter wähle den Sachverständigen aus. Dieser werde also ebenfalls "beste Beziehungen" zum Bauträger unterhalten.

Bei so einer Regelung besteht die Gefahr, dass der Gutachter die Bauleistungen und ihre Abnahmefähigkeit nicht objektiv untersuche. Den Erwerbern der Wohnungen werde so die Möglichkeit genommen, die Bauleistungen durch einen neutralen Sachverständigen ihres Vertrauens prüfen zu lassen.

Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 10.04.2018 - 8 U 19/14

onlineurteile.de

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



Fliesen in der Fläche

Das Spiel mit den Fugen

Für die Bemusterung von Fliesen nehmen sich Bauherren meist viel Zeit. Über die Fugen wird dabei selten gesprochen, oft nicht einmal nachgedacht. Dabei entscheiden ihre Farbe und ihre Breite über die Wirkung der Fläche im Raum.

Meist sind die Fugen in neutralem Weiß oder klassischem Zementgrau gehalten. Doch die Farbauswahl hat sich in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert: Weiß-, Grau- und Brauntöne bis hin zu Schwarz sind heute Standard im Handel. Satte Farben wie Rot oder Blau sind in der Regel als Sonderfarben erhältlich. Den einen passenden Farbton für die eigene Fliese gibt es allerdings nicht.

Kontrastfarbe für Lebendigkeit

Fugen in Kontrast- oder Komplementärfarben zur Fliesenfarbe oder auch Fugen in deutlich hellerem oder erheblich dunklerem Ton als die Fliesenfarbe betonen das Verlegemuster und das Fliesenformat. Das Fugengitter wird zum bestimmenden und belebenden Element in der

Fläche. Doch Vorsicht: Eine kontrastreiche Kombination von Farben besticht gerne durch ihre Ausgefallenheit, kann jedoch auf Dauer unangenehm aufdringlich erscheinen. Und: Wenn die Einrichtung dann auch noch von Kontrasten und Dynamik geprägt ist, kann das Gesamtbild leicht zu unruhig werden. Eine geflieste Fläche hat jedoch eine lange Lebensdauer und soll über Jahre gefallen. Weniger ist deshalb oft mehr.

Ton-in-Ton-Gestaltung für großzügige Raumwirkung

Eine Fugenfarbe aus der gleichen Farbfamilie wie die Fliesen oder gar eine harmonische Ton-in-Ton-Gestaltung lässt das Fugengitter dezent in den Hintergrund treten und schafft eine optisch homogene Fläche. Die Fliesen wirken größer und der Raum damit weitläufiger. Vor allem zwischen Fliesen in kräftigen Farbtönen kann eine harmonische Fugenfarbe die Fläche optisch beruhigen. Ein Sonderfall sind weiße Fliesen:

Weisse Fugen sind eine große Herausforderung bei der Reinigung. Helle Grautöne sind hier eine Kompromisslösung.

Schmal oder breit?

Schmale Fugen unterstreichen die Fläche und sorgen für ein insgesamt ruhigeres Gesamtbild. Breite Fugen hingegen betonen das Fugenbild. Sie machen sich gut mit Cotto-Optik und im Landhaus-Stil. Allerdings kann weder der Bauherr noch der Fachhandwerker die Fugenbreite nach Gusto festlegen. Sie ist – genau wie die Toleranzen – in DIN-Normen festgelegt. Abhängig vom Material sind Fliesenfugen danach zwischen einem und zehn Millimetern breit. Die technisch notwendige Breite ist das eine. Die sichtbare Breite das andere. Bei den meisten Fliesen bildet die Kante kei-

nen 90 Grad Winkel, sondern erhält eine Fase. Insbesondere bei glasierten Fliesen bildet oft zusätzlich ein schmaler weißer Rand den Glasurabschluss. Damit erscheint die Fuge breiter als sie tatsächlich ist.

Trockenübung als Test

Bei aller Theorie zur Raumwirkung – wie eine bestimmte Fugenfarbe oder -breite zusammen mit den Fliesen aussieht, kann man sich nur schwer vorstellen. Eine Trockenübung kann die Auswahl erleichtern. Bitten Sie Ihren Fliesenleger, einige Fliesen zur Probe auf dem Boden auszulegen und verschieden getönte Fugenmörtel im Trockenzustand lose in die Fugen zu geben. Der Vergleich schärft den Blick und hilft bei der Entscheidung.

Eva Neumann

Wandleuchten

Sehhilfen und Stimmungsmacher in Wohnräumen

Lesen und Essen, Plaudern und Fernsehen – kein Raum im Haus wird so vielseitig genutzt wie das Wohnzimmer. Und jede dieser Nutzungen stellt unterschiedliche Anforderungen an die Lichtverhältnisse. Eine Lichtquelle allein kann diese keinesfalls erfüllen. Gefragt ist vielmehr ein Beleuchtungskonzept mit mehreren Playern. Platzsparende Wandleuchten können darin eine Hauptrolle übernehmen.

Je nach Gestaltung des Leuchtkörpers und Ausrichtung des Lichts schaffen sie gute Sehbedingungen in einzelnen Bereichen des Raumes oder auch einfach nur eine wohnliche Atmosphäre.

Gezielt eingesetztes Licht für einzelne Zonen

Zur direkten Beleuchtung beispielsweise eines Arbeitsplatzes, des Puzzletisches oder des Klaviers eignen sich Wandleuchten insbesondere dann, wenn der Leuchtschirm oder der Reflektor an einem Ausleger befestigt ist. „Mit einem dreh- und schwenkbaren Arm, der individuell eingestellt werden kann, kommen sie als Leselicht zum Einsatz“, erklärt Dr. Jürgen Waldorf, Geschäftsführer licht.de, einer Brancheninitiative des Zentralverbandes Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. Er empfiehlt, für die diversen Zonen und Funktionen unterschiedliche Leuchten aus einer Produktfamilie zu ver-



KEINE HALBEN SACHEN.

VERPASSEN SIE IHREM HAUS EIN DICKES FELL –

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

 0761-79177-17

 www.freiburg.de/waermeschutz

Jetzt Fördermittel sichern!

Dezernat für Umwelt, Jugend, Schule, Bildung
Umweltschutzamt

Freiburg 



wenden. „Das sorgt für einen klaren und durchgängigen Designansatz.“

Indirektes Licht für gemütliche Stunden

Indirekte Lichtquellen, bei denen Leuchtmittel und Lampen verdeckt sind, senden ihr Licht an die Wand, die es dann in den Raum reflektiert. Auf diese Weise wird die Tiefe des Raums betont. „Außerdem lässt das Licht Texturen von Wänden und Tapeten plastisch hervortreten“, ergänzt Branchenexperte Waldorf. Entscheidend ist jedoch: Wir erleben dieses diffuse Licht als stimmungsvoll und angenehm. Es ist kontrastarm, blendet nicht und schafft fließende Übergänge.

Die Farbtemperatur macht's

Für das Wohnzimmer sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gefragt. Ihr unaufdringliches warmweißes Licht empfinden wir als angenehm, gemütlich und entspannend. Farblich erinnert es dank des besonders hohen Gelbanteils im Farbspektrum an einen Sonnenuntergang.

Auf der richtigen Höhe

Die optimale Höhe einer Wandleuchte richtet sich nach ihrem Zweck und nach der Art des Lichtaustritts. Eine Leselampe wird in der Regel in geringerer Höhe benötigt als eine dekorative Stimmungsleuchte. Das Licht darf dabei

jedoch auf keinen Fall blenden, weder direkt noch durch Reflexionen auf anderen Flächen. Vor dem Anbringen sollte die Leuchte deshalb probehalber an unterschiedliche Stellen gehalten und die Lichtwirkung getestet werden. Bei einer indirekten Lichtquelle besteht dieses Risiko kaum. Entsprechend kann sie auf Augenhöhe, in der Mitte der Wand oder auch

bodennah montiert werden. Einschränkungen können sich durch die Leuchtenform ergeben: Ein Einblick in die Lampe von oben sollte vermieden werden. Strahlt die Lampe ihr Licht nach oben ab, muss sie also mindestens auf der Höhe des Kopfes des größten Bewohners befestigt werden.

Eva Neumann

Renovieren und dekorieren

Neues Outfit für Fußböden und Wände

Der Teppich zeigt nach ein paar Jahren deutliche Gebrauchsspuren. Und auch am schönsten Parkett und den hochwertigsten Fliesen nagt der Zahn der Zeit. Dann ist es eine Überlegung wert, gleich mehrere Räume neu zu verfliesen. Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten inspirieren! Außerdem haben wir viele Informationen zur Wandgestaltung mit Tapeten und in Betonoptik zusammengetragen.

von 60 Zentimetern oder auch Rechtecke mit Maßen wie 30 oder 45 mal 90 oder auch 45 mal 120 Zentimetern. Die XXL-Formate finden vor allem deshalb Zuspruch, weil sie Ruhe und Klarheit in den Raum bringen. Die diversen Formate ermöglichen auch neue Verlegemuster: Unterschiedlich große Fliesen werden im Römischen Verband zusammengebracht. Der Bahnenverband kombiniert rechteckige Fliesen in unterschiedlichen Längen und Breiten. Und das klassische Fischgrätmuster ist nicht länger ausschließlich dem Parkett vorbehalten. Zusammen ermöglichen Farben, Optiken und Formate unzählige Kombinationsmöglichkeiten. „Viele Jahre lang konnte man auf Messen eindeutige Trends erkennen. Das ist mittlerweile anders. Heute ist Individualität der Trend“, betont Branchenexperte Fellhauer.

Fliesenböden

Strapazierfähig, wohngesund und vielseitig gestaltbar

In Bad und WC sind Fliesen Standard, in Küchen gern gesessen. Seit ein paar Jahren hält der keramische Belag auch in die Wohnräume Einzug.

„Fliesen eröffnen zum einen unglaublich viele Gestaltungsmöglichkeiten und haben zum anderen zahlreiche funktionale Vorteile. Unserer Beobachtung nach ist es die Kombination aus diesen beiden Motiven, die Bauherren zu Fliesen greifen lässt“, erklärt Jens Fellhauer, Geschäftsführer des Bundesverbandes Keramische Fliese e.V.

Wohnräume verbinden

In mancher Wohnsituation bietet es sich an, auf trennende Türschwellen zu verzichten und mehrere Räume durch einen Fliesenboden zu verbinden. „Im Zuge der barrierefreien Wohnraumgestaltung haben gefliesten Böden noch mehr an Bedeutung gewonnen“, sagt der Verbandschef. So wird beispielsweise aus Flur, Wohnzimmer und Küche eine große Einheit. Oder der Wohnbereich wird auf die Terrasse oder den Balkon ausgeweitet. Viele Hersteller bieten Fliesen mit gleichem Design für den Innen- und den Außenbereich

Installation / Heizung / Sanitär

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR



...die richtige Wahl

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011



an. „Die meisten Gestaltungen, die ich von Innenarchitekten kenne, setzen dabei auf eine ansprechende, auf wenige Materialien reduzierte Raumgestaltung in einheitlicher Optik.“ Indem in allen Räumen dieselben Fliesen zum Einsatz kommen, entsteht ein angenehm großzügiges Flair.

Pflegeleicht, robust und langlebig

Auf der Liste der funktionalen Vorteile steht die Strapazierfähigkeit ganz weit oben. Fliesenböden sind unempfindlich gegen alle Arten von Verschmutzungen. Loser Schmutz, Essenskrümel und Co. finden

auf der glatten Oberfläche keinen Halt und lassen sich einfach absaugen. Schokocreme oder verschütteter Rotwein, Blumenerde oder Filzstiftstriche werden mit einem feuchten oder auch nassen Lappen und ein wenig Neutralreiniger weggeschwommen. Dank ihrer harten Oberfläche sind Fliesen – anders als Teppich-, Holz- oder Steinböden – nahezu unverwüstlich und bilden selbst an viel benutzten Laufstraßen keine sichtbaren Abnutzungsercheinungen. Insgesamt hat der keramische Bodenbelag damit eine außergewöhnlich hohe Lebensdauer.

Wandgestaltung mit Tapeten

Von Bordüren und anderen Akzenten

Schlchte weiße Wände werden schnell langweilig. Und auch an Ton-in-Ton-Gestaltungen sieht man sich im Laufe der Zeit satt. Farbenfrohe Akzente sorgen da für Abwechslung. Mit Vliestapeten lässt sich das Gesicht eines Raumes innerhalb weniger Stunden komplett verwandeln.

Bordüren und einzelne Flächen mit auffälligen Farben und Mustern sind dabei die Akzentgeber. Die Hersteller bieten immer mehr Kollektionen an, welche die Zusammenstellung erleichtern.

Bunte Borten für die Kleinsten

Selbstklebende oder mit Kleister angebrachte Bordüren spielen heute vorrangig in Kinderzimmern eine Rolle, so die Einschätzung des Deutschen Tapeten-Instituts. Die farbenfrohen Streifen mit lustigen Bärchen, Schiffchen oder anderen kindgerechten Motiven unterstützen bestimmte Themen, ohne aufdringlich oder dominant zu wirken. Eine horizontale Borte ist nicht nur eine elegante Möglichkeit, die Wand in zwei unterschiedlich gestaltete Flächen zu untergliedern. Sie lässt den Raum zugleich niedriger und damit für das Kind fassbarer wirken. Auf welcher Höhe eine Bordüre angebracht

wird – in Sichtweite von Wickelplatz oder Bett, über der Spielcke oder als Freske nahe der Decke – richtet sich nach dem gewünschten Effekt. Generell bietet es sich an, horizontale Linien im Raum aufzugreifen, also die Fensterbank oder auch den Türrahmen mit der Bordüre zu verlängern. So entsteht ein harmonischer Gesamteindruck.

Abgegrenzte Flächen in Wohnräumen

Unifarben Tapeten liegen nicht nur im Trend, sie sind auch ein idealer Hintergrund oder Rahmen für farblich kontrastierende oder gemusterte Flächen. „Auch zur Abgrenzung bestimmter Bereiche bietet sich eine solche Gestaltung an“, schlägt Ulrike Reich vom Deutschen Tapeten-Institut vor. „Typische Anwendungsbeispiele sind die Wand hinter dem Esstisch oder der Garderobe sowie die Verlängerung des Betthauptes.“ Werden die Hingucker-Tapeten aus derselben Kollektion gewählt wie die unifarbenen, so ist man auf der sicheren Seite, dass die Farben garantieren harmonisieren. Geschickt gewählt, bestimmt das Muster die Raumwirkung. „Längsstreifen lassen den Raum höher erscheinen. Eine gelb oder orange tapezierte

Prima Klima

Der keramische Belag sowie Kleber und Fugenmaterial sind emissionsarm. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Wohlfühlklima in den eigenen vier Wänden. Darüber hinaus sind sie für Allergiker eine gute Wahl: Genau wie Verschmutzungen lassen sich auch Hausstaub und Pollen im Handumdrehen beseitigen.

Gute Partner: Fliesen und Fußbodenheizung

Keramikfliesen leiten die Wärme gut und sind deshalb ideale Partner für eine Fußbodenheizung. Sie kann dann nämlich mit einer geringeren Vorlauftemperatur, also energiesparender, betrieben werden. Ganz nebenbei wird die großzügige Anmutung eines Wohnbereichs noch unterstrichen, wenn die Heizung im Boden verborgen ist und keine Heizkörper wertvollen Platz im Raum wegnehmen. Die Verwendung einer Fußbodenhei-

zung muss allerdings frühzeitig geplant werden. Sie wirkt sich auf den gesamten Aufbau des Bodens aus und kann auch die Auswahl der Fliesen begrenzen. Laut Bundesverband Flächenheizungen und Flächenkühlungen ist nämlich der Wärmedurchlasswiderstand der Fliesen auf 0,15 (m²·K)/W zu begrenzen.

TIPP

Mit Ersatzfliesen auf der sicheren Seite

Bei aller Langlebigkeit – wenn ein Blumentopf oder ein Bügeleisen zu Boden fällt, kann eine Fliese schon mal zu Bruch gehen. Ein solcher Schaden lässt sich leicht beheben, indem die Fliese ausgetauscht wird. Manch ein Bauherr stellt dann jedoch fest: Jahre nach dem Kauf ist diese Fliese nicht mehr lieferbar. Es lohnt sich deshalb, einen kleinen Vorrat mit Ersatzfliesen bereitzuhalten.

Eva Neumann

Tanksanierung / Tankreinigung

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann www.tankschutz-seemann.de

Tankschutz

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/691998 • Fax 6967157
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151

TÜV-Mängelbeseitigung

Installation / Heizung / Sanitär

WALTER VÖGELE
Blechnerei • Sanitär • Heizung • Solar

50 Jahre 1960-2010

• Komplettbäder • Heizkessel • Solaranlagen

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

Rufen Sie uns an: Wir beraten Sie gerne!

Kleine-Albers
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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



Nische wird von einer dunklen Ecke zum freundlichen Hingucker. Eine Küchenwand wird mit Akzenten aus hochscheuerbeständigen Tapeten wohnlicher als mit einem Fliegenspiegel“, zählt die Expertin auf. Anders als früher ist dabei auch horizontales Tapezieren kein Tabu. Über dem Küchenar-

beitsbereich, unterhalb der Gardeobenleiste oder über dem Betthaupt lässt sich so schnell ein Blickfang schaffen.

Gestalten auf Probe

Wer Sorge vor einer zu mutigen Gestaltung hat, kann mit wenig Aufwand und Kosten testen: Man kaufe einen Probe-

streifen, pinne ihn an die Wand und lasse das Muster einfach mehrere Tage lang auf sich wirken.

TIPP

Wer auf größeren Flächen Mustertapeten anbringen möchte, muss beim Zuschniden und Kleben aufpassen:

Die Tapeten besitzen einen Rapport. Auf der Tapetenrolle ist gekennzeichnet, wie man die einzelnen Bahnen ansetzen muss, damit das Muster nicht verrutscht.

Eva Neumann

Frühjahrs-Check macht Solaranlagen fit für den Sommer

Maximale Sonnenernte sichern

Zukunft Altbau rät Betreibern, die Anlagen rechtzeitig auf Winterschäden zu überprüfen.

Das Dach sollten sie aber keinesfalls selbst besteigen.

Niederschlag, Laub und Frost können in der kalten Jahreszeit Schäden an Solaranlagen hinterlassen. Das hat immer wieder hohe Ertragseinbußen im Sommer zur Folge. Hauseigentümer sollten deshalb ihre Anlage nach dem Winter überprüfen lassen, rät Zukunft Altbau, das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm. Mit dem Frühjahr beginnt die sonnen- und ertragreiche Zeit des

Jahres. Eine regelmäßige Kontrolle ist daher sinnvoll. „Starke Leistungsabfälle oder größere Witterungsschäden können Betreiber von Solarstrom- und Solarthermieanlagen selbst feststellen“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Für eine genaue Überprüfung müssen Fachhandwerker zu Rate gezogen werden. Sie erkennen auch versteckte Schäden, reparieren diese bei Bedarf und entfernen Verschmutzungen durch Vögel

und Blätter fachgerecht.“ Selbst auf das Dach zu klettern, sollten Hauseigentümer unterlassen: Die Unfallgefahr ist zu hoch, außerdem können die Solaranlagen beschädigt werden.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon(at) zukunftaltbau.de.

Mehr als 80 Prozent der jährlichen Sonneneinstrahlung entfällt auf die Zeit zwischen März und Oktober. Solaranlagen liefern deshalb in diesen Monaten am meisten Ertrag. Zu Beginn der Saison lohnt es sich daher, einen Frühjahrs-Check durchzuführen. Die Anlagenbetreiber können die Kontrolle teilweise selbst durchführen, zum Teil muss der Fachbetrieb ran. Das gilt sowohl für Photovoltaik-Anlagen als auch für Solarthermieanlagen.

Den Anlagen setzen Witterungsschäden durch Eis, Schnee, Hagel oder Verschmutzungen immer wieder zu und mindern die Leistungsfähigkeit. „Auch kleine Schäden, die häufig nicht auf den ersten Blick zu erkennen sind, haben teilweise empfindliche Auswirkungen auf die Rendite“, warnt Frank Hettler. „Mit geringem Aufwand lässt sich das verhindern.“

ist nicht nur klimaschonend, sondern auch wirtschaftlich. Besonders effizient läuft die Anlage, wenn ihre Funktionsfähigkeit regelmäßig überprüft wird. Hauseigentümer können dabei selbst aktiv werden: Ein Vergleich des Stromertrags mit Vorjahreswerten zeigt an, ob der Winter eventuell Schäden an der Anlage hinterlassen hat. Mit einem Überwachungssystem sind Ertragsdaten jederzeit auf einer Smartphone-App verfügbar. Eine automatisierte Warnmeldung weist zusätzlich auf Mängel hin.

„Wenn Anlageneigentümer nicht wissen, wie sie die Anlage überwachen können, sie keine Zeit dafür haben oder bereits ein Ertragsverlust im Vergleich zu früheren Jahren deutlich wird, sollte ein geschulter Handwerker einen umfassenden Solaranlagen-Check durchführen“, erklärt Martina Riel von der landesweiten Koordinationsstelle der Photovoltaik-Netzwerke in Baden-Württemberg. „Fachleute inspirieren die Befestigungen, die elektrischen Anschlüsse, die Kabel und den Wechselrichter. Außerdem sind sie in der Lage, Schäden an der Verglasung fachgerecht zu reparieren.“

Der Frühjahrs-Check bei Solarthermieanlagen

Auch Eigentümer von Solarthermieanlagen können eigenständig überprüfen, ob die Anlage im Winter beschädigt wurde. Thermische Solaranlagen erzeugen Wärme, genutzt wird sie zur Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Mit einem

MOSER
beraten · planen · bauen



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



Wärmemengenzähler lässt sich der Ertrag mit früheren Werten vergleichen. Besitzen Eigentümer keinen solchen Zähler, können sie selbst Hand anlegen: Wenn sich bei Sonnenschein das Rohr, das vom Kollektor zum Speicher führt, wärmer anfühlt als die Leitung vom Speicher zum Dach und die Pumpe normal läuft, liefert die Solarthermieanlage Wärme.

Bei Auffälligkeiten hilft eine professionelle Wartung. „Dabei werden auch die Kollektoren entlüftet, die Umwälzpumpe

kontrolliert und der Frostschutz überprüft“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Erst, wenn alle Schäden beseitigt sind, kann die Anlage in gewohntem Maß Warmwasser für Küche und Bad liefern oder die Heizung unterstützen.

Kosten lassen sich absetzen

Die Kosten für den Frühjahrs-Check sind steuerlich absetzbar. Damit die Routinekontrolle nicht vergessen wird, empfiehlt Frank Hettler einen Wartungsvertrag. Dieser enthält alle ein-

bis zwei Jahre eine automatische Inspektion der kompletten Anlage, inklusive einer Ertragsprüfung. Das lohnt sich beson-

ders für Hauseigentümer, die nicht über das Know-how verfügen, die Ertragswerte richtig auszuwerten.

Tipps für den Solaranlagencheck

1. Erträge selbst überprüfen: Solaranlagenbetreiber sollten im Frühjahr die Ertragswerte mit den Vorjahren vergleichen. Bei Photovoltaikanlagen hilft dabei eine Fernüberwachung, bei Solarthermieanlagen ein Wärmemengenzähler.
2. Bei Auffälligkeiten sollten Fachleute hinzugezogen werden. Sie kontrollieren die Funktionsfähigkeiten der Anlage und beseitigen sämtliche Winterschäden.
3. Die Kontrolle der Anlage sollte regelmäßig erfolgen. Ein Wartungsvertrag sichert automatisch eine genaue Inspektion im Turnus von ein bis zwei Jahren.

Frühlings-Check für Ihr Eigenheim

Der Winter ist vergangen, die ersten Frühlingsboten sind im Garten zu finden. Zeit, nicht nur im Haus den Frühjahrsputz zu starten, sondern auch das Eigenheim auf Vordermann zu bringen.

Sind Schäden am Gebäude entstanden, sind Reparaturen vorzunehmen. So werden Folgeschäden vermieden.

Nach dem Frost: Fassade und Dach prüfen

Gebäude leiden unter Frostperioden. Im Gemäuer können beispielsweise Risse entstehen. Nach der Winterzeit ist deshalb das Mauerwerk zu prüfen. Vielleicht hat sich auch Putz gelöst. Denken Sie daran, dass dadurch Feuchtigkeit eindringen kann, was größere Schäden nach sich zieht. Deshalb kleine Risse besser gleich selbst verputzen, größere Schäden von Fachfirmen beseitigen lassen.

Außerdem kann es sein, dass Dachziegel durch Sturm, Schnee- oder Tauwetter ins Rutschen geraten sind. Deshalb das Dach ebenfalls gewissenhaft kontrollieren. Auch die Dachrinne ist zu überprüfen. Zum einen ist der Schmutz aus der Rinne zu entfernen, Abläufe zu säubern und die Festigkeit zu überprüfen. Übrigens: Wenn Sie eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage auf dem Dach haben, sollten Sie die Zellen im Frühjahr unbedingt reinigen. Verschmutzte Kollektorfächen bringen nämlich weniger Leistung.

Check im Gebäude

Auch im Gebäude gibt es etwas zu überprüfen. Die Rauchmelder sollten gecheckt werden, gegebenenfalls sind die Batterien zu tauschen. Außerdem sind die Sensoren von Staub zu befreien, damit es nicht zu einem Fehlalarm kommt. Hierfür das Gerät vorsichtig absaugen.

Darüber hinaus sollte die Heizungsanlage geprüft werden. Diese macht wahrscheinlich ab dem späten Frühling eine „Sommerpause“. Zeigt die Anlage nun Störungen an, zum Beispiel durch Signalleuchten, sollten Sie die Anlage in Ordnung bringen lassen.

Klassischer Schaden im Außenbereich: Leitungswasserschäden

Im Außenbereich wird meist nur der Garten aus dem Winterschlaf geholt. Dazu gehört aber nicht nur die Beete vom restlichen Herbstlaub zu befreien, Blumentöpfen mit Frühlingsblumen zu bepflanzen und Büsche herunterzuschneiden. Auch Bäume sollten überprüft werden und angebrochene Äste sind abzusägen.

Gibt es zum Garten auch einen Wasseranschluss, ist die Leitung auf mögliche Frostschäden zu kontrollieren. Schließlich wurden die Leitungen im Winter in der Regel nicht beheizt, sodass diese Bereiche besonders frostanfällig sind. Die Folge: Leitungswasserschäden, die große Beeinträchtigungen im und am Gebäude

verursachen können.

Übrigens: In dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung sind frostbedingte Bruchschäden an Rohren außerhalb von Gebäuden mitversichert, sofern sie an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an Heizungsrohren entstanden sind.

Sprechen Sie uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 0761/2088857.

www.gev-versicherung.de

Quelle: GEV – Grund-eigentümer-Versicherung

Spezial Pflaster- & Steinreinigung

HEISSWASSER-METHODE - max. 80-90 °C



Wir bieten Ihnen 100% umweltfreundliche Reinigung von Betonpflaster-, Platten- und Natursteinbelägen, einschließlich Entfernung von hartrückigen Flechten, Moos und Algen.

Unsere professionelle Reinigung lässt Ihre Flächen in neuem Glanz erstrahlen. Durch Spritzschutz entsteht keinerlei Verschmutzung im angrenzenden Arbeitsbereich, wie sonst beim Einsatz von herkömmlichen Hochdruckreinigern üblich!

**So schön könnte auch Ihre Terrasse aussehen.
Ihr Nachbar wird Sie beneiden!**



- Wir reinigen Ihre Hofeinfahrt, Stellplätze, Terrasse, Gehwege, Außenmauern, Treppen eingänge und andere Freiflächen
- Egal ob Natursteine, Pflastersteine, Waschbetonplatten oder Betonsteine - WI Dienstleistung reinigt fast alles!

✓ Reinigung - Aufbereitung - Pflege

✓ Veredelung

✓ Ölkleckenentfernung

✓ Kaugummientfernung

✓ Verfügung von Pflastersteinbelägen



Dauerhaft reine
Steinflächen

KEIN VERSPRITZEN - 100% UMWELTFREUNDLICH

**Vereinbaren Sie noch heute einen Termin
für Ihre KOSTENFREIE TESTREINIGUNG!**



Zum Lausbühl 12 | 79227 Schallstadt
Tel: 0 76 64 - 6 11 62 08 | Mobil: 01 51 - 11 71 89 34
info@wi-dienstleistung.de | www.wi-dienstleistung.de



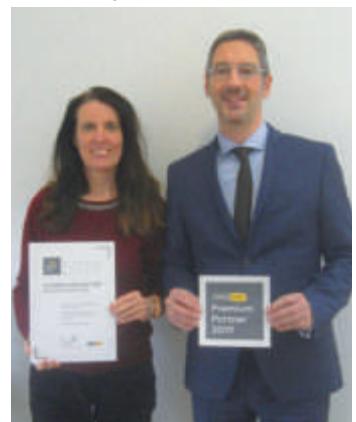
Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg erhält Auszeichnung

Die Immowelt AG hat die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg als „Premium Partner 2019“ ausgezeichnet. Der Award steht für eine hohe Kompetenz, glänzende Vermarktungserfolge sowie für eine exzellente Partnerschaft mit der Immowelt AG.

Die Auszeichnung belegt, dass die Haus & Grund Immobilien GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft des Verbandes Haus & Grund Freiburg seit vielen Jahren ein kompetenter und erfolgreicher Partner in allen Fragen der Vermietung und des Verkaufs von Immobilien ist.

Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und Manja Krüger, die seit vielen Jahren den Verkauf

und die Vermietung von Immobilien bei der Haus & Grund Immobilien GmbH verantwortet, freuen sich sehr über die Auszeichnung.



Von links: Manja Krüger und Stephan Konrad,

Unsere Dienstleistungen für Sie

Tägliche Rechtsberatung

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

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

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

Mitglieder mit 5% Barzahlungsnachlass

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

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

Bürozeiten

Mo - Fr 8.30 – 12.30 Uhr

Mo, Di, Do 14.00 – 16.30 Uhr

Mi 14.00 – 19.00 Uhr

Rufnummer des Verbandes:

0761 / 380 56 - 0

Versicherungsberatung

Versicherungsberatung jeden Montag, 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

Mieter-Bonitätsauskunft? Dafür haben wir jemanden!

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

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



Mietverträge? Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de





Gute besuchtes Wiederholungseminar zum Nachbarrecht

Haus & Grund Freiburg zu Gast beim Verband der Bauwirtschaft

Rechtsanwalt Arnd Henke referierte am 31.01.2019 nochmals zum Thema Nachbarrecht, nachdem der erste Seminartermin im Herbst 2018 deutlich „überbucht“ war. Erneut war der Andrang groß. Über 40 Mitglieder nutzen die Informationsveranstaltung, die erstmals in den Seminarräumen der Bauwirtschaft Baden-Württemberg stattfand.

Mit anschaulichen Beispielen aus der Praxis zeigte er die typischen Probleme und Fallstricke aus dem Nachbarrecht auf. Gerade dort, wo Menschen räumlich nah zusammenleben, gibt es häufig Streit zwischen

Nachbarn. Das kann in einer Reihenhausiedlung genauso vorkommen wie in einem Mehrfamilienhaus.

Mal ist es der Wurzeleinwuchs aus dem Garten des Nachbarn, mal die Einfriedung an der Grundstücksgrenze, die zu Streit führt. Was ist eine Hecke? Wie hoch dürfen Bäume wachsen? Durch die praxisorientierten Erläuterungen von Rechtsanwalt Henke wurde den Teilnehmern das Rüstzeug vermittelt, derartige Fragen und Streitigkeiten künftig besser einzuschätzen.

Die Teilnehmer beteiligten sich rege mit eigenen Fallbei-

spielen, so dass viele Fragen gleich vor Ort besprochen werden konnten.

Stephan Konrad
Geschäftsführer



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

GET SERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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



Wiederholungstermin

Wiederholungstermin "Immobilienbewertung - wofür?"

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. lädt aufgrund der hohen Nachfrage zu einem Wiederholungs-termin ein. Die Teilnahme ist für Mitglieder 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)

**Mittwoch, 29. Mai 2019 um 17.00 - 18.30 Uhr
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 bis 22. Mai 2019 unter der E-Mail-Adresse 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 29. Mai 2019

Name / Vorname: _____ Mitgliedsnummer: _____

Straße: _____

Wohnort: _____ Personenzahl: _____

Datum / Unterschrift: _____



MITGLIEDER werben MITGLIEDER

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

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

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

Aufnahmeantrag

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

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

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis:

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

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

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

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

Den Empfang der Satzung bestätige ich hiermit.

Kreditinstitut _____

IBAN _____

BIC _____

Ort, Datum, Unterschrift(en) _____



Preisindex für die Lebenshaltung

Preisindex ist nach der Ausgabenstruktur 2015 auf der Originalbasis = 100 berechnet.

Verbraucherpreisindex für Deutschland, Februar 2019, **103,8**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, Februar 2019, **104,3**

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent: Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2015 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611 / 75 – 37 77 oder im Internet unter www.destatis.de/wsk/ oder über Faxabruf 0611 / 75 – 38 88.

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

Basiszinssatz

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2019 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 Kauktion	9,95
o Rechtssicher vermieten im Zeichen des AGG	7,95
o Sicherung und Betreibung von Mietforderungen	12,90
o Mietminderung	12,95
o Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum	9,95
o Geld- und Mietende	14,95
o Nachbars Garten	14,95
o Wohnflächenberechnung	8,95
o Das gewerbliche Mietrecht	12,90
o Der Wohnungseigentümer	43,50
o Beauftragung eines Handwerkers	9,95
o Die EnEV 2014	9,95
o Die neue HeizkostenVO	19,95
o Betriebskosten	12,95
o Jahrbuch für Hauseigentümer Ausg. 2015	6,50
o Hausbuch	5,00
o Sicher zum Eigentum	12,95
o Streit im Mehrfamilienhaus	14,95
o Wohnungmodernisierung	19,95
o Immobilienübergabe zu Lebzeiten	9,95
o Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers	9,95
o Das Testament des Immobilieneigentümers	9,95
o Die Zweitwohnungssteuer	9,95
o Schönheitsreparaturen	12,95
o Lüften - Heizen - Möblieren - Dämmen - Abdichten	17,95
o Übertragung und Vererbung von Grundbesitz	19,95
o Der Verwaltungsbeirat	9,95
o Die Mietfibel	11,95
o Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers	9,95
o Erbschafts- / Schenkungssteuerrecht	14,95
o Beendigung von Mietverhältnissen	10,95
o Nachbarstreit im Wohnungseigentum	14,95
o Das Eigenheimerlexikon	12,95
o Die neue TrinkwasserVO, Euro 2. Auflage 2013	9,95
o Die Kündigung des Vermieters wg Eigenbedarf	9,95
o Der Kauf einer Eigentumswohnung	9,95

Bestellungen an:

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

Name _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

Mitgl.-Nr. _____

Datum / Unterschrift _____

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



Stephan Konrad
Prokurist



Manja Krüger
Immobilienfachwirtin (IfK)
Immobilienwirtin (DIA)

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



**Haus & Grund
Immobilien GmbH**

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



Haus & Grund Immobilien GmbH

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung

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



Haus & Grund®
Eigenum. Schutz. Gemeinschaft.

Immobilienverkauf
Immobilienvermietung
Hausverwaltung
Wohnungseigentumsverwaltung

Auszug aus den aktuellen Vermietungsangeboten



Praxisräume, FR-Littenweiler
Haus Baujahr 1984, Nutzfläche ca. 241 m², EG + OG, barrierefrei, Aufzug, 7 Sprech-/Behandlungsräume, sowie Röntgen/Labor/ Archiv/Teeküche, 2 WC, 2017 komplett renoviert, Öl-ZH, EV 107 kWh/m²a, Parkplätze vor dem Haus, Straba in 250 m, Mietbeginn = VHB
KM € 3.100,- + NK



Top 3-Zimmer-Wohnung in FR-Wiehre, ruhige Lage
Wohnfläche ca. 103 m², 2. OG, Aufzug, Parkett, hochwertige Einbauküche, 2 Bäder, großer Südbalkon, Baujahr 2009, Fernwärmе, BA 76,7 kWh/m²a, ab 1.6.
KM € 1.480,- inkl. TG-Platz



Lux. 2,5-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick
Wohnfläche ca. 76 m², 7. OG, Baujahr 2012, im Turm des "Sternenhofes", 2 Balkone, Parkett, Aufzug, barrierefrei, Energieeff. 40, BA 35 kWh/m²a, ab 1.6.
KM € 982,- inkl. TG-Platz



Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in FR-St. Georgen
Wohnfläche ca. 98,3 m², gepflegtes Mehrfamilienhaus Baujahr 1969, Parkett, großer Balkon, komplette Einbauküche, helles Bad + Gäste-WC, Öl-ZH, PKW-Stellplatz opt. für 25,-€/mtl., ab 1.5.
KM € 1.050,-

Wir sind auch gern für Sie tätig. Rufen Sie uns an 07 61 / 38 95 60 - 17
oder schreiben Sie uns krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



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

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



Seit 1870

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

Peter Gramer
Kaminbau GmbH

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

Tel.: 0761 / 44 30 33
Fax: 0761 / 49 39 36
E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de



blech&dach



bad&heizung®

Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**



PROFESSIONELLE SANIERUNG • LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik T. Walzer
Ihr Ansprechpartner Thomas Walzer

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

www.isotec-walzer.de

iSOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 0179-514 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

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

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



dicht-Ω-fix®

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

dicht-o-fix eG
Straßburger Str. 30
77871 Renchen
www.dichtsysteme-kraus.de

Mobil 0171.3300607 info@dichtsysteme-kraus.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

Wärmeschutzfenster	Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster	Verglasung
Verbundfenster	Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt

GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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