



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.

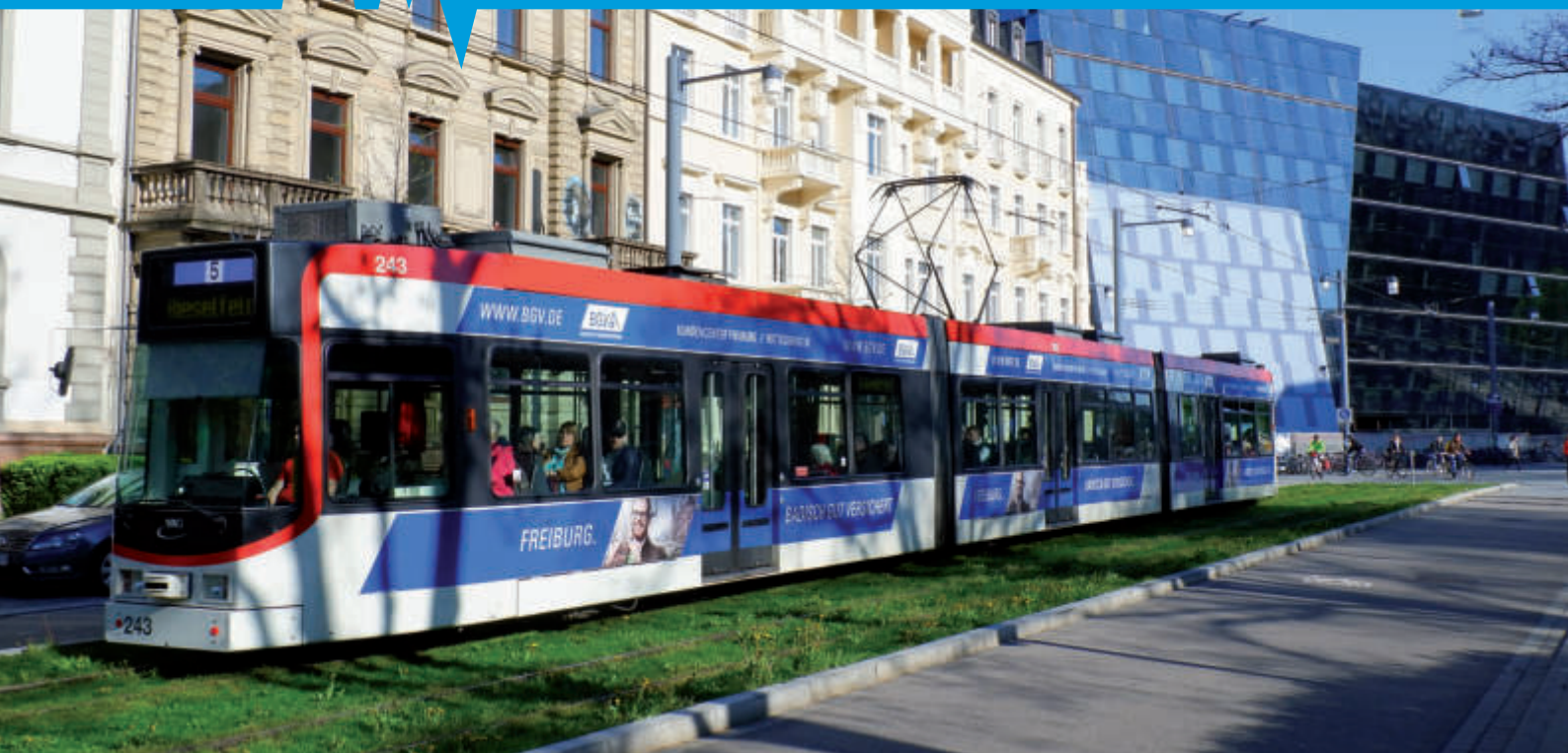
Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



05 / 2019

103. Jahrgang · Mai 2019



## Mietpreisbremse in Baden-Württemberg unwirksam

Haus & Grund Freiburg begrüßt das Urteil des Landgerichts Stuttgart und fordert den Verzicht auf eine Neuauflage der Mietpreisbremse

Das Landgericht Stuttgart hat am 13.03.2019 sein Urteil zur Mietpreisbremse verkündet, nachdem das Amtsgericht Stuttgart bereits die Unwirksamkeit der Mietpreisbremse festgestellt hatte. Im Ergebnis wurde die Landesverordnung zur Mietpreisbremse aus formalen Gründen wegen fehlender Veröffentlichung der Begründung für unwirksam erklärt.

Nach Ansicht der 13. Zivilkammer des Landgerichts

sei eine Veröffentlichung der Begründung erforderlich, um die Entscheidung der Landesregierung nachvollziehbar zu machen, weshalb die Mietpreisbremse in einem bestimmten Gebiet gelten solle. Die Begründung diene - so das Gericht - außerdem dem Grundrechtsschutz der Vermieter.

Durch die Mietpreisbremse seien diese in der ökonomischen Nutzung ihres Eigentums eingeschränkt. Ein betroffener

Vermieter könne aber ohne Zugriff auf die vollständige Begründung seine Rechte nicht sachgemäß wahrnehmen. Denn er könne nach Auffassung des Gerichts die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs nicht richtig abschätzen.

Die Landesverordnung zur Mietpreisbremse trat am 1. November 2015 in Kraft, ohne dass eine Veröffentlichung der Begründung erfolgte. Mit seinem Urteil hat das Landgericht Stuttgart nun das Urteil des Amtsgerichts Stuttgart vom 18. Oktober 2018 bestätigt und sich inhaltlich auch den Entscheidungen der Landgerichte München, Frankfurt und Hamburg angeschlossen.

Das Urteil hat für Baden-Württemberg erheblich Auswirkungen. Bislang galt die

### Aus dem Inhalt

<b>Politik</b>	<b>2</b>
Förderprogramm der Stadt Freiburg	
<b>Recht</b>	<b>4</b>
Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels	
<b>Steuer</b>	<b>9</b>
Grundsteuerreform kann teuer werden	
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>11</b>
Sondernutzungsrecht in der WEG	
<b>Tipps &amp; Trends</b>	<b>13</b>
Terrassengestaltung	
<b>Verbandsinfo</b>	<b>19</b>
Ausstellungseröffnung bei Haus & Grund Freiburg	

## Mitgliederversammlung

Dienstag, 21. Mai 2019, 19.30 Uhr  
Historisches Kaufhaus, Kaisersaal  
Münsterplatz 24, Freiburg

**Kommen Sie zahlreich!**



Politik



Recht



Steuer



Wohnungseigentum



Tipps & Trends



Verbandsinfo



Mietpreisbremse in 68 Städten und Gemeinden.

Die Landesregierung hat jedoch bereits angekündigt, eine Neuauflage der Mietpreisbremse vorzubereiten. Haus & Grund Freiburg hält dies für falsch. In anderen Bundesländern ist man bereits weiter, so

z.B. in Schleswig-Holstein. Dort sehen viele regierende Politiker das Instrument als gescheitert an. Daher soll die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein Ende des Jahres 2019 ganz auslaufen und durch ein neues Bündel von Maßnahmen ersetzt werden, das die Landesre-

gierung bereits beschlossen hat. Sie will u.a. dafür sorgen, dass mehr Bauland geschaffen oder bestehendes besser genutzt wird. Außerdem sollen das Wohneigentum gefördert und die Bedingungen für Wohnungsbau verbessert werden.

Haus & Grund Freiburg for-

dert daher ein Umdenken! Ein gescheitertes Instrument wird durch eine Neuauflage nicht besser. Vielmehr sind positive Anreize vonnöten.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Energiebewusst sanieren - Förderprogramm der Stadt Freiburg

Auch 2019 wieder Förderanträge möglich

Im vergangenen Jahr wurden in Freiburg Förderanträge in Gesamthöhe rund 600.000 Euro gestellt. Durch die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen wurde eine Bau- teilfläche von rund 31.000 m<sup>2</sup> auf hohem Niveau gedämmt. Das entspricht in etwa der Fläche von vier Fußballfeldern. Der Anteil umweltfreundlicher

Dämmstoffe liegt dabei bei 28 Prozent. Der Extra-Bonus für umweltfreundliche Dämmung wird demnach sehr gut angenommen. Pro Jahr werden so ungefähr drei Millionen Kilowattstunden Wärme und rund 960 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Das Förderprogramm der Stadt Freiburg wird 2019 mit attraktiven Konditionen fortge-

setzt. Aktuell stehen folgende Förderbausteine zur Verfügung:

**Baustein 1:** Die Förderung von **Wärmedämmung** von Wand, Dach oder Kellerdecke sowie des Fensteraustauschs ist abhängig von der Größe der sanierten Fläche. Der Förderhöchstbetrag liegt bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bei 5.000 €, für Mehrfamilienhäuser bei 14.000 € pro Antragsteller. Besonders attraktiv sind weitreichende Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus. Hierfür gibt die Stadt Freiburg einen Bonus von 1.000 - 7.000 € je nach Effizienzklasse (ab KfW Effizienzhaus 85 und besser sowie KfW Denkmal). Außerdem gibt es Boni für Umweltfreundliche Dämmstoffe (natureplus-Siegel oder Blauer Engel) von 10 € pro m<sup>2</sup> gedämmte Fläche.

**Baustein 2:** Als besonderen Service unterstützt die Stadt Freiburg eine **Fördermittelberatung und Antragsstellung** für Fördermittel bei Bund und Land mit bis zu 600 €.

**Baustein 3:** Die Prämienzahlung für **umweltfreundliche Heizungen** mit 500,00 € wird fortgesetzt. Es muss jedoch beachtet werden, dass mit dem Kesselaustausch gleichzeitig erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen. Zusätzlich sind auch der Einbau eines BHKW oder der Neuanschluss an ein Wärmenetz förderfähig.

**Baustein 4:** Durch den Einbau von **Energiemanagementsystemen** mit Fernüberwachung können insbesondere bei größeren Gebäuden beste-

hende Heizungsanlagen besser überwacht und optimiert werden (Förderhöhe pauschal 1.000 €).

**Baustein 5:** Es werden für die Planung und Umsetzung von **Blockheizkraftwerken** drei Beratungsstufen gefördert:

- Vor-Ort-Check pauschal 250 €
- Energiekonzepte max. Förderhöhe 1.200 €
- Umsetzungsbegleitung max. Förderhöhe: 2.000 € je Gebäude

**Baustein 6:** Es werden **Batteriespeichersysteme für neue Photovoltaik-Anlagen** mit bis zu 2.000 € gefördert.

Die Antragsrichtlinien und Förderanträge für das Förderprogramm "Energiebewusst sanieren" der Stadt Freiburg finden Sie unter [www.freiburg.de/waermeschutz](http://www.freiburg.de/waermeschutz).

Stephan Konrad  
Geschäftsführer



**Zimmerei Sägewerk Holzbau GmbH**  
**Daniel Birkenmeier**  
IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR  
BAUEN UND SANIEREN  
Scherlenzendorf 1a Telefon: 0 76 61 / 67 38  
79252 Stegen-Eschbach Telefax: 0 76 61 / 75 93  
info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

### Regenwasserbehälter aus Kunststoff!

Große Auswahl an 2. Wahl Behältern (aufgrund von Farbfehlern) in vielen Größen und Formen. **Zur Zeit Regentonnen ab 210 L mit Deckel ab € 14,-, Behälter 500 L mit Deckel € 39,-, 800 L ohne Deckel € 49,-, Top-Tank 1.300 L € 169,-, Tank 2.000 - 3.000 - 4.000 Liter.** Viele neue stilvolle Modelle aus unserer Frühjahrsproduktion. Volle Garantie auf Festigkeit. Nur so lange der Vorrat reicht!

**OTTO GRAF GMBH**, 79331 Teningen, Carl-Zeiss-Straße 2-6 (Industriegebiet Rohrlache), direkt an der BAB 5, Mo.-Fr. 8-12 Uhr und 13-17 Uhr, Tel.: 07641 / 589 - 0, [www.graf-online.de](http://www.graf-online.de)



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

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung  
Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · [www.hahn-immo.de](http://www.hahn-immo.de)



Anzeigenverwaltung  
der Freiburger  
Hausbesitzer-Zeitung:

**BENDER**  
WERBE-GMBH  
Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61  
Fax: 0761 / 40 42 44  
Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**ANZEIGENSCHLUSS**  
für die Juni-Ausgabe:  
**23.05.2019**





# Bauland ohne Flächenversiegelung: Eigentümer beim Dachausbau unterstützen

Haus & Grund begrüßt die Bauflächenoffensive der Grünen

Die Dächer unserer Häuser bieten viel Potenzial für den Wohnungsbau. Das betont der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland anlässlich des heutigen Antrags der Grünen im Bundestag zum Sofortprogramm Bauflächenoffensive. „Auf den Gebäuden in Ballungsräumen könnten durch Dachausbau und -aufstockung bis zu 2,7 Millionen Wohnungen entstehen – ohne dafür neues Bauland ausweisen zu müssen. So ist das 30-Hektar-Ziel in Sachen Flächenverbrauch in greifbarer Nähe“, erklärte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

cke und begrüßte die Initiative der Grünen.

Um ihre individuellen Potenziale erkennen zu können, müssen die Eigentümer kompetent beraten werden. Daher sollten nach Ansicht des Eigentümerverbandes die vorgelagerten Beurteilungs- und Beratungsaufwände privater Eigentümer von der Bundesregierung gefördert werden.

Der Grünen-Antrag sieht eine zusätzliche Förderung des Dachausbaus bei der

Installation von Fotovoltaikanlagen vor. „Diese Förderung



zielt in die richtige Richtung und muss weitergedacht wer-

den“, kommentierte Warnecke. Hier braucht es seiner Ansicht nach mehr Investitionssicherheit für Eigentümer vermieteter Mehrfamilienhäuser und pragmatische Lösungen bei der Versorgung der Mieter mit am Haus erzeugten klimafreundlichem Strom. Anstatt komplizierter Stromlieferverträge sollte ein Vermieter diesen Strom unbürokratisch über die Betriebskosten mit seinen Mietern abrechnen können.

## Kommentar

### Enteignungswahnsinn



Unter dem Motto „Mieten-Wahnsinn stoppen“ demonstrieren tausende Menschen in deutschen Städten. Dabei handelt es sich nicht nur um Mieter, sondern auch um politische Aktivisten aus dem linken Parteienspektrum, die das Thema für sich nutzen wollen.

In Berlin führt dies so weit, dass die regierende Bausenatorin Lompscher von der Linkspartei sich in erster Reihe in den Demonstrationzug stellt – und gegen ihre eigene Politik auf die Straße geht. Sie legte allerdings Wert auf die Feststellung, dass sie nicht als Sena-

torin, sondern nur privat an der Demonstration teilnehme. Wie immer das funktionieren mag.

Angesichts der medialen Aufmerksamkeit schließen sich immer mehr Politiker den Enteignungsvorschlägen an. Zuletzt hat sich auch Robert Habeck zum Enteignungsbefürworter gemausert. Für den Vorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen eine neue Positionierung.

Auch wenn die Debatte noch weit von der Enteignung privaten Eigentums entfernt scheint, so ist sie doch für uns alle gefährlich. Eigentum ist

die Grundlage der sozialen Marktwirtschaft, die ohne privates Eigentum nicht funktionieren würde. Gleichzeitig ist die Marktwirtschaft die einzige Wirtschaftsform, die in und mit einer Demokratie funktioniert. Wer Eigentum infrage stellt, greift folglich auch unsere Demokratie an. Daher muss für alle Demokraten klar sein: Die Debatte um Enteignungen ist ideologischer Wahnsinn.

*Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident*

Foto: © Die Hoffotografen

## SCHERER

## SÜDBADEN



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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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



# BGH entscheidet zur Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Wohnfläche anlässlich einer Mieterhöhungsklage

In seinem Urteil vom 27. Februar 2019 (Az. VIII ZR 255/17) stellte der BGH für eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 558b Abs. 2 BGB) klar, dass die Einholung eines Sachverständigengutachtens über die Wohnfläche nach § 144 Abs. 1 S. 1 ZPO im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts steht. Hat das Gericht den für die Mieterhöhung beweisbelasteten Vermieter erfolglos auf seine Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Wohnfläche und der Erforderlichkeit eines entsprechenden Beweisantrags hingewiesen, liegt regelmäßig kein Ermessensfehler vor, wenn der Tatrichter einerseits von der Einholung eines Sachverständigengutachtens von Amts wegen absieht.

Der Entscheidung lag die

Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 0,66 Euro pro Quadratmeter für eine in Mainz gelegene Wohnung zugrunde. Die streitgegenständliche Nettokaltmiete war seit dem Mietbeginn im Jahr 2010 unverändert geblieben und der Mietvertrag wies eine Wohnfläche nicht aus. Im Mieterhöhungsverlangen berief sich die Vermieterin auf eine Wohnfläche von 92,54 qm. Erst im wiedereröffneten Berufungsverfahren wandte die beklagte Mieterin ihrerseits ein, dass die Wohnfläche lediglich 80,674 qm betrage und legte entsprechende Berechnungen vor. Die Klägerin stellte trotz Nachfrage des Berufungsgerichts keinen Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Wohnfläche.

Auf die Zurückweisung der Berufung verfolgte die Vermieterin nun ihr Klageziel über die Revision erneut.

## Der BGH wies die Revision zurück.

Er begründete seine Entscheidung damit, dass die klagende Vermieterin für die tatsächliche Wohnungsgröße und den Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) die Beweislast trage. Diese Beweislast komme insbesondere auch im wiedereröffneten Berufungsverfahren zum Tragen, wenn die beklagte Mieterin die Wohnfläche substantiiert bestreitet, weil diese neu vorgebrachte Tatsache gem. §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO zu berücksichtigen sei.

Zwar könne das Gericht auch ohne Antrag der beweispflichtigen Klägerin die Einholung eines Sachverständigengutachtens nach § 144 Abs. 1 S. 1 ZPO anordnen. Dies stehe aber im pflichtgemäßen Ermessen und entbinde die klagende Vermieterin nicht, ihrer Darlegungs- und Beweislast nachzukommen. Das Gericht sei dann lediglich gehalten, auf die Notwendigkeit eines Beweistritts hinzuweisen. Ferner könne das Gericht ermessensfehlerfrei davon absehen, ein kostenaufwendiges Sachverständigengutachten von Amts wegen einzuholen, wenn die beweisbelastete Partei offen ihren entgegenstehenden Willen ausspricht.



## KEINE HALBEN SACHEN.

### VERPASSEN SIE IHREM HAUS EIN DICKES FELL –

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

0761-79177-17

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

Jetzt  
Fördermittel  
sichern!

Dezernat für Umwelt, Jugend,  
Schule, Bildung  
Umweltschutzamt

Freiburg  
IM BREITSCAD

# BGH-Urteil zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels

In seinem Urteil vom 13. Februar 2019, Az. VIII ZR 245/17 äußerte sich der BGH zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels anlässlich eines Mieterhöhungsverfahrens. Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete könne auf einen einfachen Mietspiegel zurückgegriffen werden, wenn dieser eine gewisse Qualität aufweist und keine tragenden Einwendungen seitens der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben erhoben werden.

Der Entscheidung lag eine Klage zugrunde, mit welcher die Vermieter einer in Dresden befindlichen Wohnung mit 82 Quadratmetern die Zustimmung der Mieter zu einer Mieterhöhung von 515 auf 540 Euro monatlich begehrten. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens beriefen sich

die Vermieter auf den Dresdner Mietspiegel 2015. An dessen Erstellung waren Interessenvertreter von Vermieter- und Mieterseite beteiligt, welche den Mietspiegel nachfolgend auch anerkannten. In den Mietspiegel flossen rund 4.000 Datensätze aus einer Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung ein.

Der BGH gab den klagenden Vermietern Recht. Zwar bestünde bei einem einfachen Mietspiegel nicht die Vermutungswirkung gemäß § 558d Abs. 3 BGB. Dennoch habe das Gericht einen einfachen Mietspiegel im Rahmen seiner freien richterlichen Beweiswürdigung zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen (§ 286 BGB).

Ein einfacher Mietspiegel



## 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,  
Emsheimer Straße 10, 79110 Freiburg  
Tel: 0761 / 822 02  
Fax: 0761 / 875 74  
e-mail: info@gutenbergdruckerei.de

### Erscheinungsweise

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

stelle ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Es ist dann von den Umständen des Einzelfalls abhängig, ob der Mietspiegel für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkret zu beurteilenden Wohnung ausreicht. Maßgebend für die Reichweite der Indizwirkung seien dabei insbesondere die Qualität des Mietspiegels und die Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben. Dabei spreche die gemeinsame Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite an der Erstellung sowie deren Anerkennung des Mietspiegels nach der

Lebenserfahrung dafür, dass die örtliche Mietsituation objektiv und zutreffend abgebildet ist. Einwendungen hinsichtlich fehlender Wissenschaftlichkeit und einer zu geringen Anzahl von Wohnlagen könnten allenfalls einen qualifizierten Mietspiegel angreifen, nicht hingegen die Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels.

Auch sei die zum einfachen Mietspiegel veröffentlichte Orientierungshilfe zur Spanneinordnung mit wohnwerterhöhenden bzw. -mindernden Merkmalen als Grundlage der freien richterlichen Schätzung (§ 287 Abs. 2, 1 S. 2 ZPO) heranziehbar, da sie auf dem Wissen und der Erfahrung von Experten des lokalen Wohnungsmarktes beruht.

## Vorsicht bei der Baubeschreibung

Für alle seit dem 1. Januar 2018 geschlossenen Bauverträge gilt das neue Bauvertragsrecht. Privaten Bauherren, die mit einem Bauträger bauen oder ein schlüsselfertiges Haus aus einer Hand ohne eigenen Architekten planen, steht seit Einführung des neuen Gesetzes eine Baubeschreibung zu. Diese muss die Baufirma frühzeitig vor Vertragsabschluss übergeben, damit die angehenden Bauherren den Inhalt prüfen und mit Offerten anderer Firmen vergleichen können. Laut Verband Privater Bauherren (VPB) versuchen immer

wieder Baufirmen, dieses im Paragraph 650k Abs. 1 BGB verbriefte Verbraucherrecht zu unterlaufen. Manche Firmen übergeben alte Baubeschreibungen, die noch kein Fertigstellungsdatum enthalten oder keine Hinweise auf Preisrisiken, die sich etwa aus der Beschaffenheit des Baugrunds ergeben. Oder sie versuchen, die Baubeschreibung durch Klauseln im Vertrag wie „Vorvertraglich übergebene Baubeschreibungen werden nicht Vertragsinhalt.“ gleich wieder zu kassieren. Bauherren sollten sich darauf nicht einlassen.

## 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 rechtssichere 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!**

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



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

Eine unabhängige Verkaufspreisermittlung für Eigentumswohnungen und Wohnhäuser mit 1 - 4 Wohnungen ab 595,- € inkl. MwSt. (Größere Objekte und Gewerbe auf Anfrage)

Fragen richten Sie bitte an:

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

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

**Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!**

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





## Eigenbedarfskündigung

**Stimmungsmache mit zweifelhaften Schätzungen**

Wenn ein Eigentümer seine bislang vermietete Wohnung künftig für sich selbst oder nahe Angehörige benötigt, kann er Eigenbedarf anmelden. Die Grenzen, innerhalb derer eine solche Eigenbedarfskündigung möglich ist, sind gesetzlich klar geregelt, Fristen und Formalien ebenfalls. Das ändert allerdings nichts daran, dass sich der Mieter eine andere Bleibe suchen muss. Entsprechend emotional wird das Thema Eigenbedarf diskutiert.

In regelmäßigen Abständen sorgen Zeitungsmeldungen und Fernsehreportagen mit Überschriften wie „Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt stark an“ in der Öffentlichkeit für Empörung.

**Zahlen des Mieterbundes**

Die Veröffentlichungen zitieren dann in ebenso schöner

Regelmäßigkeit die Zahlen des Deutschen Mieterbundes. So schätzte Geschäftsführer Ulrich Ropertz die Zahl der Eigenbedarfskündigungen gegenüber der Aachener Zeitung und der Schwäbischen Zeitung im Oktober 2015 mit „bis zu 60.000“. Im März 2019 sprach er gegenüber der Augsburger Allgemeinen Zeitung von „bis zu 50.000“. Dass diese Zahlen gerade keinen Anstieg belegen, thematisieren die Medien nicht, der Mieterbund erst recht nicht. Auf Nachfragen führt der Mieterbund unter anderem Hochrechnungen, etwa aus der Zahl der eigenen Beratungen oder den Beteiligungen der Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes an Gerichtsverfahren, an.

**Statistiken gibt es nicht**

„Es gibt keine verlässlichen Statistiken zur Zahl der Gerichtsverfahren zu Eigenbedarfskündigungen. Die Justizstatistik ist in dieser Hinsicht sehr ungenau“, erläutert Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V. Entsprechend werden Verfahren zu Eigenbedarfskündigungen beim Statistischen Bundesamt in der nicht weiter differenzierten Kategorie „Wohnraummietsachen“ in der jährlichen Prozessstatistik geführt. Aus dieser Statistik ist allerdings zu erkennen, dass die Zahl der Verfahren zu Wohnraummietsachen seit Jahren kontinuierlich abnimmt – und zwar in erheblichem Umfang: 2017 wurden 217.801 Streitigkeiten zu Wohnraummietsachen vor den Gerichten verhandelt – rund 18 Prozent weniger als vier Jahre zuvor (2013: 266.273). „Aber selbst wenn eine Statistik eine steigende Zahl an Gerichtsverfahren belegen würde, könnte man daraus nicht schlussfolgern, dass die Zahl der Eigenbedarfskündigungen zugenommen hat“, betont der Rechtswissenschaftler.

mit Eigenbedarfskündigungen zu tun. „Wir reden hier von fünf, maximal zehn Fällen in mehr als 30 Jahren“, berichtet er. An anderen Gerichten stellt sich die Situation offenbar anders dar. „Meine Wahrnehmung ist, dass die Bereitschaft der Mieter, im Falle einer Eigenbedarfskündigung vor Gericht zu gehen und das möglicherweise auch durch mehrere Instanzen durchzuziehen, in den letzten Jahren zugenommen hat, vor allem in Ballungsgebieten, wo es schwer ist, eine alternative Wohnung zu finden. So musste der BGH in letzter Zeit auch über mehrere Fälle entscheiden, wo sehr eindeutig Eigenbedarf vorlag.“

**Zitat zum Freistellen**

„Ich selbst erlebe solche Fälle als sehr schwierig und komplex. Wenn auf der einen Seite ein unheilbar kranker Mieter steht, der in seiner vertrauten Wohnung bleiben will, und auf der anderen Seite der Eigentümer, der seine Wohnung selbst nutzen will, dann kann es nur Verlierer geben.“

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V.

Eva Neumann

**Regional sehr unterschiedliche Bedeutung**

In seiner Tätigkeit als Richter am Amtsgericht Dortmund hat Prof. Börstinghaus nur selten

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

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

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

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

**Gipser / Stukkateur**

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz

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

**veeser**

Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

**Alleinauftrag****Pflichtverletzungen lösen Schadensersatz aus**

Ein Makler, der aufgrund eines Alleinauftrags damit beauftragt ist, dem Verkäufer Kaufinteressenten für ein Grundstück nachzuweisen oder zu vermitteln, hat zahlreiche Pflichten zu erfüllen: Er darf kein Kaufangebot unzutreffend darstellen oder verschweigen, den Kontakt zu einem Interessenten nicht abreißen lassen oder auch überhöhte Preisvor-

stellungen des Verkäufers nennen, um Interessenten davon abzuhalten, ein Angebot zu unterbreiten. Wenn der Makler diese Pflichten verletzt oder sich auch nicht ausreichend um die Vermarktung bemüht, ist er zum Schadensersatz verpflichtet, so das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. Januar 2019 (I ZR 160/17).

# Beim Hausverkauf Mangel arglistig verschwiegen?

Hauseigentümer hatte vor 23 Jahren reparierte Erdbebenrisse vergessen

Das Wohnhaus war 1992 bei einem Erdbeben beschädigt worden. Das Erdbeben hatte Risse im Mauerwerk verursacht, die damals sofort beseitigt wurden. 2014 verkaufte der Eigentümer das Haus und wurde bei den Vertragsverhandlungen vom Käufer nach Rissen in den Hauswänden gefragt. Risse gebe es keine, antwortete der Eigentümer. An

das Erdbeben und die vor fast 23 Jahren reparierten Risse dachte er nicht mehr.

Allerdings war mittlerweile ein Spalt wieder aufgerissen — hinter einer Tapete, wo ihn der Verkäufer natürlich nicht gesehen hatte. Als das Haus verkauft war, bemerkte der Käufer den Riss bei Renovierungsarbeiten. Daraufhin focht er den Kaufvertrag an und verlangte den

Kaufpreis zurück: Der Verkäufer habe arglistig einen Mangel des Hauses verschwiegen.

Da die Gewährleistung für Mängel vertraglich ausgeschlossen war, versuchte der Käufer dem Verkäufer arglistige Täuschung nachzuweisen. In diesem Fall kann sich der Verkäufer nämlich nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen. Das Oberlandesgericht Düsseldorf wies jedoch die Klage des Käufers ab und den Vorwurf der Arglist zurück (9 U 38/17).

Wer gutgläubig falsche Angaben mache, handle nicht arglistig. Arglist läge nur vor, wenn der Hauseigentümer den Mangel absichtlich und wider besseres Wissen verschwiegen hätte. Dass sich ein Erdbeben-Riss hinter einer Tapete wieder geöffnet habe, habe der Verkäufer aber nicht wissen können. Deshalb könne man ihm

nicht vorwerfen, die Frage nach gegenwärtigen Rissen verneint zu haben — nach früheren Rissen habe der Käufer nicht gefragt.

Immobilienverkäufer seien nicht verpflichtet, vermeintlich komplett behobene und Jahrzehnte zurückliegende Schäden zu offenbaren. Nach fachgerechter Reparatur des Mauerwerks und da jahrzehntelang keine merklichen Risse aufgetreten waren, habe der Hauseigentümer darauf vertrauen dürfen, dass kein Schaden mehr bestand. Nach so langer Zeit sei es auch nachvollziehbar, wenn er behaupte, dass er sich an die alten Schäden nicht mehr erinnern könne.

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 12.03.2018 - 9 U 38/17

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

## Das zweigeteilte Testament

Das gemeinschaftliche Testament eines Ehepaares kann nicht von einem Partner geändert werden

1986 hatte ein Ehepaar auf einem Blatt Papier ein gemeinschaftliches Testament verfasst, in dem sich die Partner gegenseitig zu Alleinerben einsetzten. Anschließend schnitten die Eheleute das Blatt in zwei — spiegelbildlich gleichlautende — Teile. Als der Ehemann starb, beantragte die Witwe einen Erbschein als Alleinerbin.

Doch eine Enkelin machte ihr mit einem Testament des Großvaters von 2013 das Vermögen streitig: Demnach sollten die Enkelin, ihre zwei Geschwister und ihre Mutter zu je einem Viertel erben. Das frühere Testament sei unwirksam, meinte die Enkelin.

Das Oberlandesgericht (OLG) Schleswig sah das anders (3 Wx 70/17). Ein gemeinschaftliches Testament sei verbindlich und könne nicht einseitig von einem Partner durch ein neues Testament widerrufen werden. Nur wenn Eheleute es gemeinsam vernichteten oder gemeinsam ein neues Testament verfassten, werde ein gemeinschaftliches Testament unwirksam. Dass im konkreten Fall die Eheleute 1986 die Urkunde zerschnitten, ändere daran nichts. Es handle sich dennoch um ein gültiges gemeinschaftliches Testament: Denn der Wille des Paares, gemeinsam zu testieren, stehe eindeutig fest.

Die Witwe habe ausgesagt, sie und ihr Mann hätten das Testament getrennt aufbewahren wollen. Es habe sich um ein längeres Stück Papier gehandelt. Einer habe oben, einer unten unterschrieben. Dass beide Teile des Testaments ursprünglich auf einem Blatt Papier geschrieben wurden, sei nicht zu übersehen, so das OLG. Ein Blatt habe unten, das andere oben einen wellenförmigen Rand. Die Ränder passten genau ineinander, es handle sich also um eine einheitliche Urkunde.

Offenkundig sei das Blatt absichtlich so zerschnitten worden, damit kein Zweifel an der Zusammengehörigkeit der Einzelteile aufkommen könne. Wenn die Zusammengehörigkeit der Teile so klar erkennbar sei, müsse die Testamentsurkunde nicht aus einem einzigen Blatt Papier bestehen. Die Ehepartner hätten sich in (auseinander geschnittenen, aber auf einem Papier gleichzeitig verfassten) letztwilligen Verfügungen gegenseitig als Alleinerben eingesetzt. Das zeige deutlich genug, dass das Paar gemeinsam ein Testament errichten wollte.

Beschluss des Oberlandesgerichts Schleswig vom 28.05.2018 - 3 Wx 70/17

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


**GÖTZ+MORIZ**  
 bauen + modernisieren



**Aluminium Haustür „FTT 12552“**

- Farbe Effektlack DB 703
- mit langem Stangengriff
- in verschiedenen Farben erhältlich

**2.890,-**



**Parkett 1-Stab „Eiche Universal“**

- Landhausdielen
- 2V strukturiert
- 2200 x 180 x 12 mm
- naturaLin plus geölt

**39<sup>95</sup> €/qm**

Preis gültig bis 31.07.2019

**RC 2** GEPRÜFTE SICHERHEIT DIN EN 1622

**BIS ZU 20% KFW** FÖRDERFÄHIG

Mehr in unserem Flyer unter [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com) oder in unseren Niederlassungen mit Fenster + Türausstellung

info@goetzmoriz.com      www.goetzmoriz.com

**79111 Freiburg**      **Weitere Niederlassungen**  
 Basler Landstraße 28      Bad Säckingen, Lörrach, Müllheim,  
 Telefon 0761 497-0      Riegel und Titisee-Neustadt





## Heizkostenabrechnung

## Vorsicht bei Vereinbarungen über eine rein verbrauchsabhängige Kostenverteilung

Eine von den gesetzlichen Regelungen der Heizkostenverordnung abweichende Vereinbarung über eine rein verbrauchsabhängige Verteilung der Heizkosten sollten Vermieter nur in Ausnahmefällen treffen. Denn wenn in solchen Fällen keine Verbrauchserfassungsgeräte installiert sind, kann der Vermieter keine Heizkosten abrechnen. Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30. Januar 2019 (XII ZR 46/18) entschieden.

Im konkreten Fall war in einem Gewerberaummietvertrag vereinbart, dass die Verteilung der Heizkosten durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erfolgen soll, die vom Vermieter installiert werden. In der Betriebskostenabrechnung machte der Vermieter dann aber Kosten für eine Heizung über Lüftung geltend, deren Verbrauch jedoch nicht gemessen wurde.

Der BGH entschied nun, dass der Mieter die Kosten nicht tragen muss. Zwar machte der Vermieter geltend, dass eine Verbrauchserfassung der über die Lüftung verteilten Wärme nur mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden und ihm deshalb nicht zuzumuten sei. Die BGH-Richter ließen dies aber nicht gelten. Denn grundsätzlich sei die getroffene Vereinbarung einer rein verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung nach § 10 Heizkostenverordnung zulässig. Diese Vereinbarung könne auch nicht so ausgelegt werden, dass aufgrund der unverhältnismäßig hohen Verbrauchserfassungskosten die angefallenen Heizungskosten ausnahmsweise nach der Fläche verteilt werden dürfen. Eine von dem Wortlaut der Vereinbarung abweichende Auslegung sei nämlich nur dann möglich, wenn die Vereinbarung aufgrund einer Regelungslücke eine planwidrige Unvollständig-

keit aufweise. Dies sei im konkreten Fall aber nicht gegeben. Somit durfte der Vermieter die Kosten für die Heizung über die Lüftung nicht abrechnen, da hier keine Verbräuche erfasst worden sind.

**Praxis-Tipp:**

Bei der Wahl des Heizkostenverteilungsschlüssels sollten Vermieter Sorgfalt walten lassen. Nach der Heizkostenverordnung müssen zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach dem Verbrauch abgerechnet werden. Dem Vermieter steht es aber auch frei, einen höheren Verbrauchsanteil zu vereinbaren. Eine solche, von der gesetzlichen Regel abweichende Vereinbarung sollte aber nur dann getroffen werden, wenn sichergestellt ist, dass der Verbrauch auch erfasst werden kann. Denn bei

**WILLMANN** die

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

**Dachausbau und Giebeln**

Mehr Platz.  
Mehr Licht. Mehr Lebensfreude.  
Darauf sind wir seit 1985 spezialisiert.  
Schlüsselfertig. Mit allen Gewerken.  
Im Mittelfeld 7 · 79426 Buggingen  
07631-178484 · [www.glasgalerie.com](http://www.glasgalerie.com)

Vereinbarungen, die über den gesetzlichen Mindestanteil hinausgehen, greift die Ausnahme des § 11 Heizkostenverordnung nicht. Der Vermieter kann sich hier nicht darauf berufen, dass eine Verbrauchserfassung nur zu unverhältnismäßig hohen Kosten erfolgen kann.

Gerold Happ

## Schusswaffen in der Mietwohnung

**Mieter lagern illegal scharfe Waffen und Munition: Vermieterin darf fristlos kündigen**

Bei einer Wohnungsdurchsuchung hatte ein Sondereinsatzkommando der Berliner Polizei Schusswaffen und Munition sichergestellt. Die Mieter hatten keinen Waffenschein und bewahrten Waffen und Munition illegal in der Mietwohnung auf.

Nachdem die illegalen Aktivitäten durch den Polizeieinsatz aufgefliegen waren, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Die Mieter hätten mit der Lagerung scharfer Schusswaffen im Mehrfamilienhaus ihre Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt und die anderen Bewohner gefährdet, so ihre Begründung.

Erfolglos wehrten sich die Mieter gegen die Räumungsklage der Vermieterin: Das Landgericht Berlin erklärte die Kündigung für wirksam (65 S 54/18). Mieter müssten alles

unterlassen, was die Rechtsgüter Dritter verletzen könnte — im konkreten Fall hätten die Mieter Risiken für die Mitbewohner billigend in Kauf genommen. Die Vermieterin sei verpflichtet, deren Interessen zu schützen.

Verstöße gegen das Waffengesetz seien besonders schwerwiegend, so das Gericht. Wenn jemand rechtswidrig Schusswaffen in der Wohnung aufbewahre, könne dies den Hausfrieden und das Sicherheitsgefühl der Mitmieter erheblich stören. Für diesen groben Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten seien alle Angehörigen des Haushalts verantwortlich. Daher müssten alle Mieter die Wohnung räumen.

Beschluss des Landgerichts Berlin vom 25.06.2019 - 65 S 54/18

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

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

**VEESER**  
BAUZENTRUM  
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist





# Grundsteuerreform kann teuer werden

## Eigentümern und Mietern drohen deutliche Mehrbelastungen

Der Bund der Steuerzahler fordert die baden-württembergische Landesregierung auf, das von Bundesfinanzminister Scholz derzeit favorisierte Modell zur Reform der Grundsteuer abzulehnen, zumindest aber deutliche Korrekturen einzufordern. Ansonsten drohen vielen Eigentümern und Mietern in Baden-Württemberg deutliche Mehrbelastungen. Zudem ist der Reformvorschlag viel zu bürokratisch und verwaltungsmäßig kaum zu bewältigen. Finanzverwaltung, aber auch die Finanzgerichte, dürften sich bei Umsetzung dieses Vorschlages auf viel Arbeit und eine Prozessflut einstellen.

### Neuregelung nötig

Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts muss die Berechnung der Grundsteuer bis Ende 2019 neu geregelt werden. Bisher hat es viele Arbeitsgruppen und Sitzungen zur notwendig gewordenen Reform der Grundsteuer gegeben, aus Sicht der Steuerzahler ist das bisher Erreichte aber höchst unbefriedigend. Noch immer besteht keine Klarheit, nach welchem Maßstab die Grundsteuer künftig berechnet werden soll. Dies verunsichert Eigentümer und Mieter, die die Steuer zahlen bzw. durch sie belastet werden. Sie wissen bisher nicht, ob sie künftig eine Grundsteuererklärung abgeben müssen und ob bzw. in welcher Höhe im Einzelfall Mehrbelastungen entstehen.

### Kompromissmodell

Auch das derzeit favorisierte Modell ist aus Sicht des Bundes der Steuerzahler keine gute Lösung. Der ausgehandelte Kompromiss ist unterm Strich sehr nah am wertabhängigen Modell, das der Bundesfinanzminister von Anfang an favorisiert hatte. Danach sollen für die Bewertung der Grundstücke weiterhin verschiedene Faktoren wie die durchschnittliche Nettokaltmiete, der Bodenrichtwert und das Baujahr entscheidend sein.

Für Mieter, deren Miete günstiger ist als die statistische Durchschnittsmiete, war bisher eine Korrekturkomponente vorgesehen. In diesen Fällen sollte die tatsächlich niedrigere Nettokaltmiete angesetzt werden, mindestens jedoch 70 Prozent der statistischen Miete. Eigentümer hätten in einem solchen Fall, trotz identischer Wohnungen eine höhere Miete gezahlt als Mieter. Diese Ungleichbehandlung hätte im Übrigen auch (Neu-) Mieter getroffen, die für eine identische Wohnung eine höhere Miete zahlen. Dies wäre ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gewesen.

Anscheinend hat die Politik diese offensichtliche Verfassungswidrigkeit erkannt und die angedachte Regelung wieder verworfen. Zudem scheute man sich davor Millionen von Mietverträgen zu überprüfen, in wie weit sie von der statistisch ermittelten Durchschnittsnettomiete abweichen.

Obwohl die Politik nach wie vor eine aufkommensneutrale Lösung für die Grundsteuerreform verspricht, befürchtet sie wohl stillschweigend, insbesondere in größeren Städten mit stark gestiegenen Immobilienpreisen, massive Mehrbelastungen für Eigentümer und Mieter. Daher ist jetzt vorgesehen, bei Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, von staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften einen Abschlag bei der Steuermesszahl einzuführen und Mieter solcher Wohnungen zu begünstigen.

Es ist allerdings sehr problematisch, dass man den sozialen Wohnungsbau bei der Grundsteuer begünstigen will, während Mieter, die bei anderen Anbietern ebenfalls günstigen Wohnraum mieten, demnach benachteiligt werden. Und was ist mit von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen? Sollen Sie allein die Zeche für eine misslungene Reform der Grundsteuer zahlen?

### Flächenmodell wäre die bessere Lösung

Der Bund der Steuerzahler, wie auch viele andere Verbände und Institutionen, spricht sich für ein einfaches und transparentes Flächenmodell aus, bei dem die Grundsteuer auf Basis von Grundstücks- und Gebäudeflächen, ermittelt wird. Hierdurch ist für jedermann nachvollziehbar, auf welcher Basis die Grundsteuer berechnet wird. Zudem wirken sich höhere Mieten oder gestiegene Bodenrichtwerte nicht automatisch belastungserhöhend aus.

### Länderregierung ist gefordert

Die baden-württembergische CDU hat sich erst vor Kurzem gegen ein wertabhängiges

Modell und für ein Flächenmodell bei der Grundsteuer ausgesprochen. Die Landes-CDU bekommt beim Thema Grundsteuerreform jetzt die Gelegenheit, ihren Worten auch Taten folgen zu lassen und ein Bürokratiemonster und massive Mehrbelastungen für viele Bürger im Lande zu verhindern. Aber auch Finanzministerin Sitzmann ist gefordert sich in der Diskussion um die Reform der Grundsteuer noch deutlicher als bisher für ein verwaltungstechnisch gut umsetzbares und die Bürger im Südwesten möglichst wenig zusätzlich belastendes Modell auszusprechen.

"Bezahlbares Wohnen" sind Schlagwörter die Politiker gerne in den Mund nehmen.

Auch der Begriff "Bürokratieabbau" wird in Sonntagsreden gerne strapaziert. Die Reformvorschläge von Bundesfinanzminister Scholz werden aber für viele Bürger im Südwesten das Wohnen noch teurer machen und die Bürokratie vergrößern. Dies zu verhindern ist Aufgabe der baden-württembergischen Landesregierung

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Glaserei / Fensterbau / Wintergärten



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](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# STEINHART FENSTERBAU



Freiburg  
Ihringen

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

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

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



# Bezahlbares Wohnen

## Eine Mietpreisbremse für die Erbschaftsteuer

Absurde Erbschaftsteuer: Viele private Eigentümer vermieten preisgünstig und wollen ihre Immobilie nicht verkaufen. Doch das Finanzamt nimmt darauf keine Rücksicht: Bei der Erbschaftsteuer wird der Marktpreis angesetzt - und der ist in vielen Städten drastisch gestiegen. Es drohen daher Mieterhöhungen, die sich Bestandsmieter oft nicht leisten können. Die Politik muss daher bei der Erbschaftsteuer nachbessern, damit preisgünstiger Wohnraum nicht verloren geht.

Wohnungsmangel, steigende Mieten und explodierende Immobilienpreise: In vielen deutschen Großstädten und

Ballungsgebieten läuft der Wohnungsmarkt heiß. Kein Wunder, dass die Wohnungsfrage inzwischen als die soziale Frage unserer Zeit gilt. Die Politik will Abhilfe schaffen und hat auf dem Wohngipfel versprochen, dass Wohnen gerade für "Geringverdiener und die breite Mittelschicht bezahlbar bleiben" müsse.

### Erbschaftsteuer verteuert das Wohnen

Dazu passt jedoch nicht, dass der Staat das Wohnen durch viele Steuern und Abgaben verteuert. Für private Eigentümer, die oft preisgünstig vermieten, entwickelt sich vor allem die

Erbschaftsteuer zu einem großen Problem. Das liegt daran, dass zum Zwecke der Erbschaftsteuer eine marktpreisnahe Bewertung erfolgt. Auch wenn die Eigentümer nicht verkaufen wollen, ermittelt also das Finanzamt den Verkehrswert des Mietshauses. Dabei ist das Grundstück mindestens mit dem Bodenrichtwert anzusetzen, der sich aus den letzten Verkäufen in einer Gegend ableitet. Diese Werte sind in den Ballungsräumen teilweise in schwindelerregende Höhen geklettert. Quadratmeterpreise von 8.000 Euro und mehr sind keine Seltenheit. Wird ein Mietshaus in guter Lage übertragen, kann so schnell eine Erbschaftsteuer von mehreren hunderttausend Euro zustande kommen. Die Eigentümer sind dann gezwungen, die Miete zu erhöhen oder sogar ihre Immobilie zu verkaufen. Durch die hohe Erbschaftsteuer, geht somit preisgünstiger Wohnraum verloren.

teurer wird. Fest steht: Der bisherige Abschlag von 10 Prozent vom Verkehrswert reicht bei weitem nicht aus. Wir schlagen vor, private Vermieter bei der Erbschaftsteuer stärker zu entlasten, und orientieren uns an der geltenden Steuerbefreiung für Betriebe. Daher sollte künftig die Erbschaftsteuer entfallen, wenn Eigentümer preisgünstig vermieten und das Mietniveau nach der Übertragung längere Zeit in etwa beibehalten. Private Vermieter, die nicht verkaufen, sondern weiterhin zu fairen Preisen vermieten, würden dann steuerlich nicht länger bestraft. Die Gewinner einer solchen Regelung wären vor allem die Mieter, da sozial verträgliche Mieten erhalten bleiben. Will die Politik also einen effektiven Mieterschutz umsetzen, kommt sie an einer Reform der Erbschaftsteuer nicht vorbei.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**maler albert kiefer GMBH**  
Restaurator im Handwerk

Malerarbeiten • Tapezierarbeiten • Fassadengestaltung • Vollwärmeschutz  
Bodenbeläge • Dekorative und historische Techniken • Vergoldungen

79110 FREIBURG • [www.malerbetrieb-kiefer.de](http://www.malerbetrieb-kiefer.de) • Tel. 0761 / 80 01 35

## Fliesenbau

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

**band**

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

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

## SPD will eine Vermögenssteuer durch die Hintertür

"Die SPD will eine Vermögenssteuer durch die Hintertür einführen. Zuerst die Grundsteuer durch ein Bürokratiemonster massiv erhöhen und dann die Eigentümer damit zu belasten, ist reiner Populismus. Die Grundsteuer muss weiterhin umlagefähig bleiben. Das ist gerecht, weil die Grundsteuer die Infrastruktur vor Ort finanziert und davon profitieren die Bewohner. Das sagt übrigens auch das Bundesverfassungsgericht. Geholfen wird mit diesem Vorschlag aus der sozialdemokratischen Mottenkiste niemandem, denn in angespannten Wohnungs-

märkten würde die Grundsteuer einfach auf die Miete aufgeschlagen.

Vor allem die Sozialdemokraten haben in den Städten in der Wohnungspolitik seit jeher versagt. Jetzt versuchen sie mit hilflosem Regulierungswahn ihre Versäumnisse zu verschleiern. Belastet werden am Ende aber doch wieder die Mieter. Wir brauchen ein einfaches und bürokratiefreies Flächenmodell beider Grundsteuer. So bleibt die Belastung niedrig, Bauen lohnt sich wieder und Wohnen wird bezahlbar."

Daniel Föst MdB





## Anspruch auf Provision

**Wenn der WEG-Verwalter einen Mietvertrag vermittelt ...**

Ein WEG-Verwalter kann für die Vermittlung eines Mietvertrages über eine Eigentumswohnung vom Eigentümer eine entsprechende Provision verlangen. Das gilt zumindest, wenn sich seine Verwaltungsbefugnis auf das Grundstück sowie auf die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, beschränkt. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13. März 2003 (III ZR 299/02) klargestellt.

Im vorliegenden Fall hatte ein Wohnungseigentümer mit dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft einen Maklervertrag über die Vermittlung eines Mietvertrages für eine Eigentumswohnung geschlos-

sen. Durch die Vermittlung des Maklers kam in der Folgezeit ein Mietverhältnis zustande. Der Wohnungseigentümer verweigerte jedoch die Zahlung der Vermittlungsgebühr unter Berufung auf § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG). Danach steht dem Wohnungsvermittler keine Provision zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Verwalter der Wohnungsvermittler ist. Diese Regelung ist auf den konkreten Fall nicht anwendbar, da der Verwalter von der Verwaltung der Wohnungen selbst nach dem Wohnungseigentumsgesetz hier ausgeschlossen war, so die BGH-Richter.

## Sondernutzungsrecht in der WEG

**BGH zur Bemessung des Beschwerdewertes**

Wenn ein Wohnungseigentümer erfolglos auf die Einräumung eines Sondernutzungsrechts klagt, dann bemisst sich der Beschwerdewert nach der Wertsteigerung, die sein Wohnungseigentum bei Erfolg der Klage erfahren würde. Das hat der Bundesgerichtshof beschlossen (6. Dezember 2018, V ZR 338/17).

Der BGH musste sich mit folgendem Fall befassen: Ein Wohnungseigentümer verlangte von den übrigen Eigentümern die Zustimmung zur Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einer Terrassenfläche. An einzelne Wohnungen anschließende, ebenerdige Terrassenflächen sind in der Regel nämlich kein Sondereigentum (vgl. Beschluss des Kammergerichts Berlin, 6. Januar 2015, 1 W 369/14), da sie nicht in sich abgeschlossen und nicht gegen widerrechtliches Eindringen abgesichert sind. Soll eine solche Fläche trotzdem der ausschließlichen Nutzung eines

einzelnen Eigentümers zugeschrieben werden, ist dies in der Regel nur über ein Sondernutzungsrecht möglich. Solche Sondernutzungsrechte werden in aller Regel bereits in der Teilungserklärung begründet. Sie können jedoch auch nachträglich eingeräumt werden.

Da die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall dem Ansinnen des einzelnen Eigentümers nicht zustimmten, legte er Klage beim Amtsgericht ein. Dieses wies die Klage ab. Das Landgericht folgte dieser Entscheidung im Berufungsverfahren. Zudem ließ das Landgericht die Revision nicht zu. Der Kläger konnte – was er auch getan hat – nur noch eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof einlegen. Ein solches Vorgehen ist jedoch nach § 26 Nummer 8 EGZPO nur dann möglich, wenn der Beschwerdewert 20.000 Euro übersteigt. Der Bundesgerichtshof musste sich also mit der Frage befassen, ob

  
**Ringwald**  
Hubert Ringwald*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

**Holzbau**

Neue Dachstühle  
Dachsanierungen  
Altbausanierungen  
Aufstockungen  
Balkonsanierung  
Balkone  
Flachdächer

**Dachdeckerei**

Holzhäuser  
Holzfassaden  
Wärmedämmung  
Dachfenster  
Vordächer  
Carports  
Gaben

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

**Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb****ZIMMEREI  
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

die Nichteinräumung des Sondernutzungsrechts mindestens 20.000,01 Euro wert ist.

Das Gericht führt aus, dass für den Wert der Beschwer im Rechtsmittelverfahren das Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung maßgeblich ist. Damit bestätigt der Senat seine bisherige Rechtsprechung (vgl. Beschluss vom 17. November 2016, V ZR 86/16). Bei einem Streit um ein Sondernutzungsrecht müsse jedoch in zwei Fallkonstellationen unterschieden werden, so das Gericht: Die Beschwer eines Beklagten, die sich gegen die Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts für einen anderen Wohnungseigentümer wendet, richtet sich danach, welche Wertminderung seine Wohnung erfahren würde, wenn das Sondernutzungsrecht erhalten bliebe. Die

Beschwer eines Eigentümers, dessen Klage auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts jedoch abgewiesen wurde, richtet sich nach dem Wertzuwachs, den dessen Wohnung erfahren hätte, wenn der Klage stattgegeben worden wäre.

Der Kläger musste also glaubhaft machen, dass seine Wohneinheit durch das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche eine Wertsteigerung von mehr als 20.000 Euro erfahren würde. Dies hat er nicht getan. Insbesondere konnte er nicht den aktuellen Kaufpreis für die konkrete Wohnung nachweisen. Ein Verweis auf einen Ausdruck eines Immobilienportals, welches einen Durchschnittswert für die entsprechende Stadt angebe, genügte den Richtern nicht. Vielmehr hätte der Kläger zumindest zusätzlich konkrete Angaben zur Lage und Aus-



stattung der konkreten Wohnung machen müssen, damit ein solcher Durchschnittswert überhaupt als Schätzwert in Betracht käme. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist damit

nach Auffassung des BGH unzulässig, weil die Beschwerde einen Wert von 20.000 Euro nicht übersteigt.

Julia Wagner

## Elektrobetriebe

### Elektro Meßmer GmbH

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



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



www.elektro-ehret.de



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

Elektro Schillinger GmbH

Wiesentalstraße 46

79115 Freiburg

Tel. 0761 / 4 01 09-0

info@elektro-schillinger.de

www.elektro-schillinger.de

Wir installieren Ihre E-Tankstelle  
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

## Beim Immobilienverkauf Wohnfläche falsch angegeben

Verkäufer einer Eigentumswohnung "dichtete" elf Quadratmeter dazu: Schadenersatz

Der Sohn eines Wohnungseigentümers kümmerte sich um den Verkauf von dessen Wohnung. Den Interessen gegenüber trat der Sohn allerdings auf, als wäre er der Eigentümer. Zunächst gab er in einer Internetanzeige die Wohnfläche der Eigentumswohnung in Stuttgart-Bad Cannstatt mit 98 qm an. Vor dem Vertragsschluss korrigierte der "Verkäufer" die Wohnungsgröße auf "circa 89 qm".

Für 250.000 Euro kaufte ein Ehepaar die tatsächlich nur 78,2 qm große Wohnung. Als die Käufer bemerkten, dass die Größenangabe nicht stimmte, forderten sie Schadenersatz vom Sohn des Eigentümers. Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart sprach ihnen rund 18.000 Euro zu (14 U 44/18).

Der vermeintliche Verkäufer habe eine wesentliche Eigenschaft der Wohnung falsch angegeben. Vermutlich mit Absicht, vermutete das OLG. Doch selbst wenn nicht: Wer solche Angaben "ins Blaue hinein" mache und sein Unwissen nicht offenbare, handle eben-

falls schuldhaft und beeinflusse in unzulässiger Weise den Kaufentschluss der Interessenten.

Zudem habe sich der Sohn des Eigentümers bis zum Notartermin als Verkäufer aufgeführt. Das Ehepaar hielt ihn jedenfalls für den Eigentümer und sei davon ausgegangen, dass er zur Wohnung fundierte Angaben machen konnte. Die Käufer könnten daher den Betrag zurückverlangen, um den sie die Wohnung zu teuer erworben hätten.

Bei Größenangaben von Immobilienverkäufern sei maximal eine Abweichung von fünf Prozent zulässig. Der Sohn habe mit 89 qm ca. 12 Prozent "dazu gedichtet". Als unzulässige Abweichung blieben demnach ca. 6,35 qm übrig. Um den geschuldeten Schadenersatz zu berechnen, sei diese Zahl mit dem Quadratmeterpreis zu multiplizieren.

Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20.12.2018 - 14 U 44/18

onlineurteile.de

## Käufer haben bei Eigentumswohnungen oft zwei Abnahmen

Wer eine Eigentumswohnung kauft, die noch im Bau ist, muss sich oft auf zwei Abnahmetermine einstellen, erklärt der Verband Privater Bauherren (VPB). Vor allem

muss das Gemeinschaftseigentum abgenommen werden, aber auch das Sondereigentum. Bei beiden Abnahmen sollten sich die Käufer von einem eigenen unabhängigen Sachverständigen begleiten lassen. Er unterstützt sie bei der Abnahme bis zur Aufstellung des Mängelprotokolls. Wie das Sondereigentum, spricht die eigene Wohnung, so muss jeder Käufer auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen. Vor allem bei größeren Wohnungseigentumsanlagen versuchen manche Bauträger, eine aufwändige Einzelabnahme





des Gemeinschaftseigentums mit jedem einzelnen Käufer organisatorisch zu vermeiden. Sie lassen stattdessen das Gemeinschaftseigentum von eigenen Sachverständigen prüfen und legen den Käufern entsprechende Gutachten vor.

Dabei bestimmt der Bauträger natürlich auch, was seine Gutachter prüfen. Die Interessen des Bauträgers sind aber nicht unbedingt deckungsgleich mit denen der zukünftigen Eigentümer. Welche Baubeschreibung legt der Sachverständige bei-

spielsweise zugrunde? Geht er von der Baubeschreibung des Erwerbers aus oder von einer Musterbaubeschreibung? Eine eigene Abnahmeentscheidung erfordert eine eigene Entscheidungsgrundlage: Käufer sollten deshalb einen eigenen unab-

hängigen Sachverständigen beauftragen, der sie bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums berät und begleitet. Die Kosten dafür können sie sich mit den Miteigentümern teilen.

## Terrassengestaltung

# Schutz vor Zugluft und unerwünschten Blicken

Eine leichte Brise ist an heißen Sommertagen auf der Terrasse sehr willkommen. In Übergangszeiten oder auch gegen Abend wird ein zugiger Sitzplatz jedoch rasch ungemütlich. Dann leistet ein Windschutz gute Dienste. Er hält zugleich unerwünschte Blicke fern.

Je nach Ausrichtung des Grundstücks und der Terrasse gilt es, bei der Planung ein paar Formalien zu berücksichtigen: In den einzelnen Landesbauordnungen ist geregelt, was auf dem Grundstück gebaut werden darf und wie hoch die Bauten maximal sein dürfen. Außerdem ist dort festgeschrieben, welche Abstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

Innerhalb dieses Rahmens haben Eigentümer jedoch ein breites Spektrum an Konstruktionsmöglichkeiten zur Auswahl. „Eine grundsätzliche Frage ist, ob man einen lebendigen, grünen Sicht- und Windschutz – also in der Regel eine Hecke – oder eine bauliche Abgrenzung – also eine Wand aus Mauerwerk, Holz oder auch Glas – haben möchte“, sagt Manuel Sauer vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten. Die Entscheidung richtet sich vor allem nach gestalterischen Aspekten, dem vorhandenen Platz und dem Geldbeutel.

Ein lebender Windschutz hat den Vorteil, dass er einen fließenden Übergang vom Gebäude in das Grün des Gartens bildet. Hinzu kommt: „Eine grüne Wand ist in der Regel deutlich günstiger als eine gebaute Wand mit dem dafür notwendigen Fundament“, erläutert Manuel Sauer. „Das

gilt vor allem dann, wenn ich junge Pflanzen kaufe und ein oder zwei Jahre Geduld habe, bis sie die gewünschten Ausmaße erreichen.“

Allerdings braucht eine grüne Wand vergleichsweise viel Platz. Für eine gesunde Hecke sollte man durchaus eine Tiefe von mindestens 60, besser jedoch 80 Zentimetern, für eine Bambushecke sogar von 100 Zentimetern einkalkulieren, so die Empfehlung des Landschaftsarchitekten. Zur Bepflanzung kommen klassische Heckengehölze wie Hainbuche, Weißdorn oder Ilex-Arten infrage. Ungeeignet sind dagegen Gewächse, die nicht verschnitten werden dürfen, wie ein japanischer Ahorn oder eine Zaubernuss, sowie Gehölze mit flachen Ausläufern, wie etwa der Sanddorn, welche die Terrasse anheben können. Manuel Sauers Favorit ist die Eibe. „Sie wächst kompakt und lässt sich sehr gut schneiden.“

Für kleine Gärten bieten sich Spaliere oder Rankgitter aus Holz oder Metall, Zaunelemente aus Bambus oder Weide oder auch ein einfacher Maschendraht an. Sie können mit Efeu oder Geißblatt, Waldreben, Kletterrosen oder auch Klettererdbeeren begrünt werden. In punkto Wind- und Geräuschschutz muss man bei solchen Konstruktionen allerdings Abstriche machen. „Schon durch die Fugen eines Holzzaunes oder auch durch eine Bambushecke dringen Luft und Lärm in erheblichem Maße durch. Außerdem funktionieren Wind- und Geräuschschutz erst ab einer gewissen Höhe“, gibt



der Landschaftsarchitekt zu bedenken.

Umgekehrt gilt: Je massiver das Material, umso höher die

Schutzwirkung. An besonders zugigen Plätzen oder bei hoher Lärmbelastung ist deshalb eine Schutzwand aus Stein, massivem Holz oder auch Glaselementen die beste Wahl. Eine darüber gespannte Markise oder ein Segeltuch sorgt dafür, dass im Windschatten der Wand keine Verwirbelungen entstehen.

Eva Neumann

Foto: LUM3N/pixabay.de

## Spezial Pflaster- & Steinreinigung

HEISSWASSER-METHODE - max. 80-90 °C



Wir bieten Ihnen 100% umweltfreundliche Reinigung von Betonpflaster, Platten- und Natursteinbelägen, einschließlich Entfernung von hartnäckigen 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
- ✓ Ölfleckenentfernung
- ✓ Kaugummientfernung
- ✓ Verfügung von Pflastersteinbelägen

KEIN VERSPRITZEN - 100% UMWELTFREUNDLICH

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



**WI** Dienstleistung  
SERVICE AUS SÜDBADEN

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

**"Hurra, wir haben eine Immobilie"**

## Haus in Freiburg aus dem Jahr 1850 zum Wohn- und Arbeitsparadies umgebaut

Modern, auffallend und energieeffizient: Wer das Wohnhaus der Familie Grießbach in Freiburg sieht, würde nie erwarten, dass es sich dabei um einen Altbau aus dem 19. Jahrhundert handelt. Mit viel Geschick und Sachverstand haben es die Eigentümer geschafft, aus dem renovierungsbedürftigen Gebäude ein gemütliches Energiespardomizil zum Leben und Arbeiten zu machen. Auf die Sanierung mit Vorbildcharakter weist Zukunft Altbau hin, das vom Umweltministerium Baden-

Württemberg geförderte Informationsprogramm rund um die energetische Sanierung. Das



Besondere an dem Gebäude: Die energetische Sanierung der Gebäudehülle erfolgte auf Passivhausniveau. Die Bauherren haben die Energieeffizienzmaßnahmen außerdem mit zeitgemäßer Architektur verbunden.

In einem Kurzfilm erklären die Hauseigentümer, wie sie vorgegangen sind und welche Maßnahmen sie durchgeführt haben: [www.youtube.com/watch?v=eQrHylEh-Ps](http://www.youtube.com/watch?v=eQrHylEh-Ps)

Lange hat das Ehepaar Grießbach nach einem geeigneten Zuhause in der südbadischen Metropole gesucht und es schließlich 2005 in einer über 150 Jahre alten, sanierungsbedürftigen Immobilie gefunden. Petra und Herbert Grießbach sind Architekten – so nahmen sie das umfangreiche Sanierungsvorhaben selbst in die Hand: „Dank unserer Erfahrung mit Mehrfamilienpassivhäusern und Altbauanierungen kam uns die Idee, das vorhandene Gebäude mit passivhaus-tauglichen Komponenten zu sanieren und in Holzbauweise zu erweitern. Unser Ziel war ein beispielhaftes Gebäude mit Signalwirkung“, erklärt Petra Grießbach.

**Landidylle inmitten der Stadt – der Schimmel ist vollständig verschwunden**

Heute besteht das markante Gebäude aus mehreren Wohnungen, einem Laden im Erdgeschoss und einem Architektenbüro im Hinterhaus, das früher als Tabakfabrik genutzt wurde. Die beiden Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss haben die Grießbachs modernisiert und vermietet. Die Dach-

geschosswohnung wurde um ein Geschoss in Holzbauweise erweitert. So entstand eine behagliche Maisonette-Wohnung, die die Hauseigentümer nun selbst bewohnen. Über dem Büro im Hinterhaus wohnt die Tochter. Die Dachflächen sind alle konsequent begrünt – ein grüner Fleck mitten in der Stadt.

Um das neue Familiendomizil energetisch auf Vordermann zu bringen, hat das Ehepaar die Fassade, das Dach und die Böden im Vorder- und Hinterhaus auf Passivhausniveau gedämmt. Es hat sich gelohnt: Der Boden und die Innenwände sind seitdem immer angenehm warm. Der Schimmel, der in der alten Immobilie an diversen Stellen auftrat, ist verschwunden. Außerdem können sich die Bewohner des Hauses nun über niedrige Heizkosten und ein dauerhaft angenehmes Raumklima im Sommer und Winter freuen.

Auch der Austausch der undichten Fenster war notwendig. „Neue, dreifachverglaste Passivhausfenster verhindern, dass ein permanenter Luftzug die Behaglichkeit in den Wohnräumen stört und Heizwärme nach außen strömt“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Zudem haben die Bauherren eine Lüftungsanlage eingebaut. Sie sorgt automa-



tisch für frische und angenehme Raumluft, ohne dass im Winter Wärme verloren geht.“ Die Wärme liefert eine Solar-

### Installation / Heizung / Sanitär

**SANITÄR HEIZUNG****Sanitherm GmbH**79110 Freiburg · Rufacherstr. 11  
Telefon 0761/81008**GAS BAD SOLAR**

...die richtige Wahl

- Kundendienst
- Energiesparteknik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

**Stather**

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**





thermieanlage und eine moderne Gasbrennwertheizung.

### Wohnparadies mit Energie-spartalent: Die Sanierung hat sich gelohnt

Das Fazit: Der Energiebedarf

sank um 90 Prozent und alle Bewohner fühlen sich rundum wohl. „Unsere Anforderung an die Energieeinsparung hat sich vollständig erfüllt und der erwartete Wohnkomfort ist größer als erhofft. Bei jeder einzel-

nen Wohnung handelt es sich um ein Unikat mit besonderem Wohngefühl“, freut sich Herbert Griebach.

Neutrale Informationen zur energetischen Sanierung gibt es kostenfrei über das Bera-

tungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Fotos: Griebach /  
Zukunft Altbau

## Frühjahrs-Check für die Photovoltaikanlage

Mit professionellem E-CHECK PV die volle Kraft der Sonne nutzen

Photovoltaikanlagen auf dem eigenen Hausdach werden immer beliebter. Im Jahr 2018 ist der Markt laut Bundesverband Solarwirtschaft um ganze 68 Prozent gewachsen – Tendenz steigend. Dass jetzt genau der richtige Zeitpunkt für die Investition in eine eigene PV-Anlage ist, zeigt auch das Solar Cluster Baden-Württemberg: Die Preise für PV-Module sind im letzten Jahr deutlich gesunken, gleichzeitig machen sich die Bewohner damit unabhängiger von steigenden Strompreisen. „Der Eigenver-

### Dank Prüfplakette auf der sicheren Seite

Neu errichtete PV-Anlagen und Speicher sollten grundsätzlich mit dem PV-Anlagenpass bzw. Speicherpass ordnungsgemäß dokumentiert und geprüft werden. Damit hat der Eigentümer einen Qualitätsnachweis und optimale Voraussetzungen für spätere Wartungs- und Instandhaltungszwecke. Denn anhand des Passes erkennt der qualifizierte Innungsfachbetrieb direkt, welche Komponenten verbaut und wie die Anlage verschaltet ist, was die Überprüfung erleichtert.

Mit dem E-CHECK PV testet der Fachmann danach in regelmäßigen Abständen die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage und kontrolliert die Wirksamkeit der Schutzein-

leistungsfähigkeit. Durch die Überprüfung von Verkabelung, Modulleistung, Wechselrichter, Software und nachträglich entstandene Verschattung kann die Effizienz der PV-Anlage optimiert und das volle Potential ausgeschöpft werden. Zudem berät der geschulte Fachmann auch zum sinnvollen Energiemanagement und zeigt Lösungen auf, wie sich Energieerzeugung, Speicherung und Verbrauch ideal aufeinander abstimmen lassen. Dann werden elektrische Geräte wie zum Beispiel der Wäschetrock-

ner oder die Ladestation des E-Autos erst eingeschaltet, wenn genügend Sonnenstrom zur Verfügung steht oder im Speicher ausreichend Energie vorhanden ist, und das ganz automatisch. Das steigert zusätzlich den Eigenverbrauch, reduziert damit die hohen Bezugskosten des Stroms und erhöht die Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage.

Einen E-CHECK PV Fachbetrieb in ihrer Nähe finden Interessierte im Internet unter [www.elektrobetrieb-finden.de](http://www.elektrobetrieb-finden.de).



brauch von Solarstrom ist und bleibt lukrativ“, erklärt Andreas Habermehl, Experte für Photovoltaik und Speicher im Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). „Damit die Anlage auf dem Hausdach aber auch sicher und so effizient wie möglich ist, sollte sie regelmäßig von einem Fachmann kontrolliert werden – idealerweise bevor sie mit der beginnenden Saisonsaison wieder voll im Einsatz ist.“ Beim professionellen E-CHECK PV werden nicht nur die Solarmodule an sich, sondern auch das Montagesystem, der Wechselrichter, die Verkabelung und der Stromspeicher hinsichtlich ihres ordnungsgemäßen Zustands und ihrer Leistungsfähigkeit überprüft.

richtungen gegen elektrischen Schlag und Überspannung. Der ordnungsgemäße Zustand wird schließlich durch die E-CHECK PV Plakette und dem zugehörigen Prüfprotokoll bestätigt. Damit sind Eigentümer im Ernstfall auch vor eventuellen Schadensersatzansprüchen geschützt, da sie in der Lage sind, gegenüber der Versicherung den technischen Zustand ihrer Anlage nachzuweisen. Außerdem beugen sie mit der regelmäßigen Überprüfung möglichen Schäden oder Ausfällen vor, teure Reparatur- oder Ersatzkosten werden vermieden.

### Regelmäßige Kontrolle für maximalen Stromertrag

Neben der Sicherheit inspiziert der Fachbetrieb die Anlage auch hinsichtlich ihrer

## Tanksanierung / Tankreinigung

Fachbetrieb  
nach §19 WHG

**seemann** Tankschutz

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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung

## Installation / Heizung / Sanitär

**WALTER VÖGELE**  
Blechnerei • Sanitär • Heizung • Solar



• Komplettbäder • Heizkessel • Solaranlagen

Walter Vögele GmbH  
Bötzingen Straße 74 • 79111 Freiburg-St. Georgen  
Gewerbegebiet Haid-West  
Tel. 0761/41074 • Fax 0761/41079  
[www.walter-voegele.de](http://www.walter-voegele.de)



Rufen Sie uns an: Wir beraten Sie gerne!



**Kleine-Albers**  
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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



# Wie Gebäudeeigentümer auf CO<sub>2</sub>-neutrale Heizungen umsteigen können

Experten erklären, welche Heizungssysteme sich mit Blick auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung im Jahr 2050 eignen.

Rund 40 Prozent der Energie verbrauchen die Deutschen in Gebäuden. Ein Großteil davon entfällt heute noch auf fossile Heizungen. Dabei soll der Gebäudebestand nach dem Willen der Bundesregierung bis 2050 klimaneutral werden. Wie Gebäudeeigentümern die Umstellung auf eine kohlendioxidfreie Wärmeversorgung gelingen kann, zeigt nun ein Positionspapier von Experten der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg sowie sieben Forschungsinstituten und Hochschulen. In dem Papier geben die unabhängigen Fachleute grundlegende Empfehlungen für zukunftsfähige Heizungsanlagen. Das 18-seitige Positionspapier ist im März 2019 erschienen und richtet

sich sowohl an Gebäudeeigentümer als auch an Investoren, Installateure und Energieberater. Es steht unter [www.kea-bw.de](http://www.kea-bw.de) kostenlos zur Verfügung.

Heizungen werden im Schnitt alle 20 bis 30 Jahre ausgetauscht. Steht eine Erneuerung an, sind Hauseigentümer oft ratlos, welche Technik sie wählen sollen. „In Beratungsgesprächen ist eine zunehmende Unsicherheit zu spüren“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau, dem vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Informationsprogramm. Doch auch unter Heizungsinstallateuren und Energieberatern bestehen teils unterschiedliche Auffassungen, welche Heizung die beste, günstigste und umweltfreundlichste ist. Hettler begrüßt

das Papier daher ausdrücklich: „Das Papier bietet für Laien und Fachleute einen Überblick über die Vielzahl an Möglichkeiten und gibt eine Orientierung.“

## Eine Heizungsanlage ist mehr als nur ein Heizkessel

Die acht Autoren des Positionspapiers betonen zu Beginn, dass eine Heizungsanlage mehr ist als nur ein Heizkessel. Die Effizienz der Gesamtanlage hängt auch von der Art und Betriebsweise des Heizungssystems sowie der Trinkwassererwärmung ab. Hauseigentümer sollten deshalb bei einer energetischen Sanierung auf einen hydraulischen Abgleich, die Anlagenregelung, effiziente Heizungspumpen und passende Heizflächen achten. Auch eine Dämmung von Armaturen und Rohrleitungen ist wichtig. Das bringt wesentliche Effizienzverbesserungen, die höher sein können als die eines neuen Wärmeerzeugers. Umgekehrt gilt dies auch: „Fehler bei der Heizungsregelung können den Energieverbrauch und die Klimabelastung der Heizung im Extremfall verdoppeln“, sagt Dr. Volker Kienzlen, der Initiator des Papiers.

Eine zentrale Herausforderung ist das Ziel, die Wärmeversorgung bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Die Autoren zeigen Stärken und Schwächen der einzelnen Heizungstechniken auf. Der derzeitige Standard der Heiztechnik, fossil betriebene Brennwertkessel, erhält im Blick auf die Zukunft schlechte Noten. Die Experten weisen darauf hin, dass mit der Nutzung von Öl oder Erdgas eine Dekarbonisierung der Wärmeversorgung kaum erreichbar ist. „Fossil betriebene Heizkessel sollten nach 2025, spätestens nach 2030 nicht mehr eingebaut werden und stellen somit maximal noch eine Brückentechnologie dar“, so Kienzlen.

## Keine fossil betriebenen Heizkessel ab 2025 – Alternativen gibt es mehrere

Eine Heiztechnik mit einer besseren Klimabilanz sind Wärmenetze. Sie sind offen für die Nutzung erneuerbarer Energien und Abwärme und können mit Blockheizkraftwerken die fossilen Energieträger besonders effizient nutzen. Liegt ein Wärmenetz bereits in der Straße, so ist der Anschluss daran oft die wirtschaftlichste Option. Besonders für verdichtete, innerstädtische Quartiere sind Wärmenetze ein wichtiges Infrastrukturelement, das die Dekarbonisierung erleichtert.

Eine weitere Option sind Holzpellets-, Holzhackschnitzel- und Scheitholzessel: Die Verbrennung von Holz ist bei nachhaltiger und regionaler Holzwirtschaft nahezu CO<sub>2</sub>-neutral. Holz ist damit ein Bestandteil der Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Zu betonen sei jedoch, so die Autoren, dass die verfügbaren Potenziale fester Biomasse nicht ausreichen, um den Wärmebedarf des gesamten Gebäudebestandes in Deutschland zu decken. Auch der Anbau oder der Import von Biomasse zur ausschließlichen Verbrennung sei kritisch zu bewerten.

Besser sieht es bei der Solarthermie aus: Sie ist neben Umweltwärme für Wärmepumpen und Photovoltaik die einzige erneuerbare Energieform, die unmittelbar auf dem jeweiligen Grundstück in sinnvoller Menge genutzt werden kann. Grundsätzlich sollte bei Gebäuden jede energetisch sinnvoll nutzbare Dachfläche zur Energieerzeugung vor Ort herangezogen werden. Eine solarthermische Anlage als ergänzendes System ist vor allem bei einem größeren Warmwasserbedarf sinnvoll.

Im Zuge des Ökostromausbaus erwarten die Autoren eine wachsende Bedeutung

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

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





von Elektro-Wärmepumpen. Wind- und Solaranlagen führen dazu, dass die Treibhausgas-Emissionen pro Kilowattstunde erzeugtem Strom immer weiter sinken, was für einen verstärkten Einsatz zu Heizzwecken spricht. Inzwischen erlaubt die technische Entwicklung auch den Einbau in ordentlich sanier-ten Bestandsgebäuden.

Die Autoren des Papiers weisen auch auf die zunehmende Bedeutung erneuerbar hergestellter Gase aus Power-to-Gas-Verfahren hin. Sie sollten

aber bevorzugt in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen verwendet werden. Zwar ist der Wirkungsgrad von 50 bis 70 Prozent nur mäßig, das Verfahren kann jedoch sonst nicht nutzbaren Ökostrommengen verwerten. Ob und wann derartige Sekundärenergieträger in großem Umfang zu vertretbaren Preisen verfügbar sein werden, ist derzeit jedoch noch nicht absehbar. Biomethan betrachten die Autoren skeptisch: Es weist immer noch rund die Hälfte der Emissionen von fossilem

Erdgas auf. Ein Ausstoß, der mit dem Dekarbonisierungsziel der Bundesregierung kaum vereinbar ist.

### Eine einfache Antwort ist nicht möglich

Das Fazit der Autoren: Für die Erneuerung oder Sanierung einer Heizungsanlage im Gebäudebestand lässt sich keine einfache und für alle Fälle passende Antwort geben. Es sollte stets im Spannungsfeld zwischen technischen und baulichen Möglichkeiten, wirtschaftlicher Machbarkeit sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes entschieden werden. Ist eine Gesamtlösung in einem Schritt nicht möglich, können Gebäudeeigentümer mit Energieberatern einen Sanierungsfahrplan erstellen, der dann mittel- und langfristig umgesetzt wird. Diesen Rat unterstützt auch Frank Hettler von Zukunft

Altbau. „Ein Sanierungsfahrplan beinhaltet übersichtlich gestaltete Vorschläge, wie Einzelmaßnahmen planvoll miteinander verknüpft und welche Vorhaben in welcher zeitlichen Reihenfolge umgesetzt werden können.“

Über die Kostenentwicklung der unterschiedlichen Heizsysteme haben die Experten keine Angaben gemacht. Zu unabsehbar seien die Entwicklung der Energiepreise und diverser Randbedingungen. Nicht vergessen werden sollte laut Positionspapier auch die Grundbedingung für niedrige und klimafreundliche Energieverbräuche: Die energetische Sanierung der Gebäudehülle.

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

## Erspart teure Nachrüstung in Sachen Einbruchschutz:

# Fenstertausch für mehr Energieeffizienz und Sicherheit

Für einen Austausch veralteter Fenster gegen moderne Bauelemente mit hohem Wärmeschutz sprechen nicht nur energetische Gründe. Denn mit dem Fenstertausch bietet sich zugleich die Chance, den Einbruchschutz im Haus zu erhöhen. Spätere Nachrüstungen mit aufwändiger Technik oder zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen lassen sich vermeiden, wenn man gleich von vornherein in sichere Fenster investiert.

Die polizeilichen Beratungsstellen empfehlen in den allermeisten Fällen Fenster und Terrassentüren mit einem erhöhten Einbruchschutz in der Widerstandsklasse RC 2. Das gilt natürlich ganz besonders

bei der Ausführung mit RC 2 bieten sie bei führenden Herstellern wie Kneer-Südfenster eine Rundum-Verriegelung mit 8 - 13 Pilzzapfen, je nach Fenstergröße, und eine gesicherte Glasanbindung. Die Fenster sind in diesem Fall zusätzlich mit einer durchwurffhemmenden Verglasung ausgestattet – inklusive einem abschließbaren Fenstergriff. Denn in vielen Fällen wird von Einbrechern nur ein Loch in die Scheibe geschnitten, durch das der Fenstergriff betätigt werden kann. Mit einer abschließbaren Sicherheitsolive im Fenstergriff wird dies verhindert. Sinnvoll ist jede Maßnahme, die einen Einbruchversuch erschwert, da dieser bei entsprechendem Widerstand schnell aufgegeben wird.

Zudem empfiehlt es sich zu prüfen, ob die Nebeneingangstür gut gesichert ist, vor allem, wenn der Zugang von außen schlecht einsehbar ist. Ein Austausch gegen eine neue Tür mit RC 2-Sicherheitsstufe lohnt sich auch in diesem Fall. Sie bietet eine Aushebelsicherung auf der Bandseite sowie erhöhte Sicherheit durch 3-fach-Verriegelung



für Fenster an leicht zugänglichen Stellen wie im Unter- und im Erdgeschoss. Um diese Schwachstellen am Haus abzusichern, sollten neue Fenster gleich mit erhöhter Grundsiche-



## LBS

### Ihr Baufinanzierer!

**Bezirksleiter Julian Burger**  
0761/3688771+ 0173/7251172  
Julian.Burger@LBS-SW.de

## FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

**F+T Fensterabdichtung Südbaden GmbH**  
Im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**  
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung  
Basler Str. 115 **79115 Freiburg**  
Tel. 0761 478 72 42  
www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

*wir sind spezialisiert...*

## IHRE Baumodernisierer in Freiburg

### Frischer Wind für Ihre Immobilie:

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

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

*Erleben Sie Handwerk von seiner besten Seite!*



## Hopp+Hofmann

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



und durchwurfhemmendes Glas.

Für die Fenstersanierung können Bauherren und Renovierer staatliche Fördermittel nutzen, die für den Einbau neuer Fenster als „Einzelmaß-

nahme“ von der KfW gewährt werden. Voraussetzung dafür ist, im Vorfeld einen Energie-

Effizienz-Experten zu beauftragen, damit der Antrag rechtzeitig

gestellt werden kann und die Genehmigung vor Beginn der Baumaßnahme vorliegt. So sparen Modernisierer nicht nur dauerhaft eine beträchtliche Menge an Heizenergie und senken

die Heizkosten sowie die CO<sub>2</sub>-Belastung, sondern können auch einen Zuschuss für den Fenstertausch in Anspruch nehmen. [www.kneer-suedfenster.de](http://www.kneer-suedfenster.de)

Foto: kneer-suedfenster

## GEV-Versicherung

# Neue Privathaftpflichtversicherung

Eine kleine Unachtsamkeit kann schwere finanzielle Folgen nach sich ziehen. Schließlich haftet jeder, der einem anderen einen Schaden zufügt, mit seinem gesamten Vermögen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Personen-, Sach- oder Vermögensschäden handelt. Deshalb ist es ratsam, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen, denn genau diese Versicherung schützt Sie vor hohen berechtigten Ansprüchen, die Dritte gegen Sie erheben können.

Die Privathaftpflicht gehört daher mit Sicherheit zu den

wichtigsten Versicherungspolice überhaupt. Egal ob Single, Paar, Familie oder Senior – diese Absicherung sollte jeder haben. Grund genug für die GEV Grundeigentümer-Versicherung, ihren Schutz zu überarbeiten. Die überarbeitete Privathaftpflichtversicherung der GEV-Versicherung bietet Ihnen jetzt drei Tarife mit maßgeschneiderten Absicherungen für Ihren persönlichen Bedarf und Ihre individuelle Lebenssituation an. Zur Wahl stehen die Tarife „Direkt Standard“, „Direkt Plus“ oder „Direkt Optimal“.

Besonderheiten im Leistungsumfang sind beispielsweise:

- Leistungen rund um das Auto, wie Be- und Entlade- sowie Betankungsschäden
- Spezielle Tarife für Singles, Paare und Familien und Senioren
- Absicherung für „grobe Fahrlässigkeit“ ist selbstverständlich
- Künftige Bedingungsverbesserungen gelten automatisch
- Viele Extras im Leistungsumfang, wie zum Beispiel Mitversicherung von Drohnen, Gebrauch von Elektrofahrrädern und Mietsachschäden
- Teilweise Neuwerterstattung
- Höhere Deckungssummen bis 50 Millionen Euro
- Ehrenamtliche Tätigkeiten

Direkt Plus 60 plus und Direkt Optimal 60 plus werden für diese Altersgruppe zu einem besonders günstigen Beitrag angeboten. Alle Besonderheiten im Leistungsumfang sind natürlich auch in diesen Tarifen enthalten. Übrigens: Es können auch Lebenspartner mitversichert werden, die noch unter 60 Jahren sind.

## Sinnvolle Ergänzung: Hundehalterhaftpflicht

Der Einschluss einer Hundehalterhaftpflicht ist bei allen Tarifen als zusätzlicher Baustein zu besonders günstigen Konditionen möglich.

Wenn Sie mehr über die Leistungen der neuen Privathaftpflichtversicherung oder zum Privathaftpflicht-Tarif „60 Plus“ wissen möchten, rufen Sie gern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Kundenservice-Team unter 0761/2088857 an. Wir beraten Sie gern.

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

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

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

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## Privathaftpflicht „60 Plus“

Einen besonderen Tarif bieten wir denjenigen, die das 60. Lebensjahr bereits erreicht haben. Da Personen mit Lebenserfahrung besonders vorsichtig sind, möchten wir dies honorieren. Unsere Tarife

# Ausgebuchte Infoveranstaltung zur Wertermittlung von Immobilien

Die Wertermittlung von Immobilien hat eine erhebliche praktische Bedeutung. Viele Mitglieder nutzten daher die Möglichkeit, sich am 27.03.2019 im Rahmen einer Infoveranstaltung in der Handwerkskammer Freiburg aus erster Hand zu informieren.

Es gibt zahlreiche Anlässe, die eine Bewertung erfordern. Die Referentinnen Brigitte Nutz und Manja Krüger erläuterten mit zahlreichen Praxisbeispielen, in welcher Situation welche Bewertung erforderlich und sinnvoll ist. Klar wurde aber auch: bei kostenlosen Bewer-

tungsangeboten ist eine gesunde Skepsis angebracht. Qualität und Motiv eines solchen Angebots sollten kritisch hinterfragt werden.

Die große Nachfrage nach der ausgebuchten Infoveranstaltung sowie die lebhaft Diskussions während der Veranstaltung haben gezeigt, wie wichtig das Thema ist. Haus & Grund Freiburg bietet daher am 29.05.2019 einen Wiederholungstermin an.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer







# Ausstellungseröffnung bei Haus & Grund Freiburg

## Schwarzwaldbilder – im Spannungsfeld zwischen Idealisierung und Realität

Im Jahr 2016 wurde das Verbandshaus von Haus & Grund Freiburg umfassend renoviert und umgebaut. Seither erstrahlt auch das Treppenhaus in

ganz neuen Blick einnehmen konnte. Mal standen bei einem Bildmotiv Details im Vordergrund, mal mehr das Farbspiel. Doch ein Geheimnis konnte

die Motive und Stile, so unterschiedlich auch die Vorlieben der Gäste.

Die Ausstellung ist bis 31.07.2019 im Verbandshaus in der Erbprinzenstr. 7 während der üblichen Geschäftszeiten zu sehen. Neben Schwarzwald-Fotografien sind weitere Themen ausgestellt, die das künstlerische Spektrum der Fotodesigner Limbrunner und Trefzer zeigen.

Anja Limbrunner fotografiert innerhalb ihres Kerngeschäfts in erster Linie Menschen, begleitet und porträtiert sie. Auch die Architekturfotografie spielt eine zunehmende Bedeutung. Zu ihren Auftraggebern zählen u.a. namhafte Schauspieler und der SWR.

Die Auftraggeber von Hanspeter Trefzer kommen überregional aus den Branchen Werbung, Industrie und Institutionen.

Für die Zeit der Ausstellung gewähren die Künstler für Mitglieder von Haus & Grund auf die vorgestellten Exponate 15 % Preisnachlass (Preise auf Anfrage). Dies gilt auch für

andere Motive von SCHWARZWALDRAUM (<https://www.schwarzwaldraum.de>).

*Stephan Konrad  
Geschäftsführer*

*Bildnachweis:  
Anja Limbrunner /  
Hanspeter Trefzer*



neuem Glanz. Hell und offen. Gute Gründe für Haus & Grund Freiburg, diesen Raum mit

auch sie nicht lüften: (bewusst) im Dunklen blieb die Frage, welcher Künstler sich für welches Bild verantwortlich zeichnet.

Im Anschluss an die Ausstellungseröffnung kamen die Gäste sowohl untereinander als auch mit den Künstlern in einen intensiven Austausch. Schnell hat sich außerdem gezeigt, dass jeder Gast sein eigenes „Lieblingsbild“ gefunden hat. So unterschiedlich



Leben zu füllen und für regionale Künstler zu öffnen. Das war die Geburtsstunde der Idee, mit den Freiburger Fotodesignern Anja Limbrunner und Hanspeter Trefzer eine Ausstellung mit Schwarzwald-Fotografien zu konzipieren. Aus deren gemeinsamer Zusammenarbeit ist das Projekt SCHWARZWALDRAUM entstanden. In ihren Inszenierungen entsteht die scheinbare Zufälligkeit des Unerwarteten, ausgestellt in Momentaufnahmen.

Am 04.04.2019 wurde die Ausstellung im Beisein zahlreicher Gäste aus Immobilienwirtschaft und Stadtgesellschaft eröffnet. Die Einführung sprach die Kunsthistorikerin Dr. Antje Lechleiter. Sie hat es hervorragend verstanden, die einzelnen Bilder und Motive so zu beleuchten, dass man einen







## Neue Mustervereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen verfügbar

Der Rechtsausschuss von Haus & Grund Deutschland die Mustervereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen überarbeitet. Die Änderungen beruhen darauf, dass in Regionen, in denen wie z.B. in Freiburg die Mietpreisbremse gilt, nach § 556e Absatz 1 Satz 2 BGB Vereinbarungen über die Miethöhe bei einer Wiedervermietung nur dann berücksichtigt werden dürfen, wenn sie bei Beendigung des Vormietverhältnisses schon mindestens ein Jahr gelten.

Zusätzlich wurde in den Hinweisen ergänzt, dass gegebenenfalls eine datenschutzrechtliche Einwilligung des Mieters bezüglich der Übermittlung von Kontaktdaten

des Mieters an Handwerker notwendig ist, soweit sie noch nicht vorliegt.

Ein weiterer Hinweis betrifft die seit dem 1. Januar 2019 geänderte Rechtslage bei Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB.

Die aktuelle Fassung der Mustervereinbarung können Sie sich über die Adresse: [https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads\\_fuer\\_mitglieder.html](https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html) als pdf herunterladen. Alternativ erhalten Sie den neuen Vordruck auch während der üblichen Öffnungszeiten auf der Geschäftsstelle.

*Stephan Konrad  
Geschäftsführer*

## Unsere Dienstleistungen für Sie

### Tägliche Rechtsberatung

- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
  - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
  - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
  - Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
  - Versicherungsberatung jeden Montag und Freitag
- Bitte beachten Sie, dass bei den Beratungen eine Voranmeldung erforderlich ist.

- Schriftwechsel mit Behörden, Mietern u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Gebührenfreie Führung von Mietkautionen
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie durch unsere Verwaltungsgesellschaft
- Handwerkerservice für

Mitglieder mit 5% Barzahlungsnachlass

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

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

### Bürozeiten

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

Rufnummer des Verbandes:  
0761 / 380 56 - 0

### Versicherungsberatung

Versicherungsberatung jeden Montag, 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 Auskunft Deutschlands, an.

Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von € 19,95 (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter [www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) einloggen.



### Mietverträge? Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

#### Auszug unserer Leistungen:

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

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





# Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

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

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

Wir beraten Sie umfassend vor einer Neuvermietung unter

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

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

## Leistungsumfang bei der Wohnraumvermittlung

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

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

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

## Haus & Grund Immobilien bietet an

### Verwaltung

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

### Verkauf

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

### Vermietung

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



Wohnungseigentums-  
und Miethausverwaltung

Ihr Ansprechpartner:

**Michael Fischer**

Immobilien-Ökonom

geprüfter WEG-Verwalter

Telefon 0761 / 38 95 60 - 10



Verkauf und  
Vermietung

Ihre Ansprechpartnerin:

**Manja Krüger**

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Telefon 0761 / 38 95 60 - 17

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

Ich interessiere mich für

☐ Verwaltung

☐ Verkauf

☐ Vermietung

Meine Anschrift

---



---



---



---

Telefon



**Haus & Grund Immobilien GmbH**

Eine Gesellschaft des Verbandes der Haus-,

Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg,

Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg,

Telefon (0761) 38 95 60 - 0, Fax (0761) 38 95 60 - 55



## Preisindex für die Lebenshaltung

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

Verbraucherpreisindex für Deutschland, März 2019, **104,2**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, März 2019, **104,6**

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/](http://www.destatis.de/wsk/) oder über Faxabruf 0611 / 75 – 38 88.

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### Basiszinssatz

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2019 **-0,88%**.

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

## Das Haus & Grund Verlagsprogramm

Wissen ist Geld wert! Wir verkaufen Wissen!

### Bücher und Broschüren

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

o Mietverträge professionell ausfüllen	11,95
o Schimmelpilz und Mietrecht	14,95
Die Schadensersatzpflicht des Mieters:	
o ... wegen verursachter Vermögensschäden	7,95
o ... wegen Beschädigung der Mieträume	9,95
o Schadensersatzanspruch des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter	12,95
o Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis	14,95
o Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum	11,95
o Mietspiegel - Freiburg	8,50

### Verträge und Formulare

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

### Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg kostenfrei

o Einvernehmliche Mieterhöhung	
o Mieterhöhung Mietspiegel	
o Mieterhöhung Vergleichsmiete	
o Mieterhöhung Indexmiete	
o Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	
o Mieterhöhung wegen Modernisierung	
o Kündigung des Mietverhältnisses	
o Mietaufhebungsvereinbarung	
o Kündigung Einliegerwohnung	
o Betriebskostenabrechnung	
o Abnahmeprotokoll	
o Mieterselbstauskunft	
o Vereinbarung Kabel- und Satellitenfernsehen	
o Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen	
o Hausmeistervertrag mit Unternehmen	
o Haus & Grund – Umzugsplaner	
o Bürgschaftserklärung	

**Auch online unter**

[https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads\\_fuer\\_mitglieder.html](https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html)

### Bestellungen an:

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

Name

Straße

PLZ / Ort

Telefon  Mitgl.-Nr.

Datum / Unterschrift

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



Stephan Konrad  
Prokurist

Manja Krüger  
Immobilienfachwirtin (BfK)  
Immobilienwirtin (DfA)

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



**Haus & Grund  
Immobilien GmbH**

**Erbprinzenstraße 7**

**79098 Freiburg**

**Tel.: 0761 / 38 95 60-0**

**[www.haus-grund-freiburg.de](http://www.haus-grund-freiburg.de)**





## Haus & Grund Immobilien GmbH

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung

Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 0

Fax 0761 / 38 95 60 - 55



## Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Immobilienverkauf

Immobilienvermietung

Hausverwaltung

Wohnungseigentumsverwaltung

### Auszug aus den aktuellen Immobilienangeboten



#### FR-Littenweiler

6-Zimmer-Eigentumswohnung mit gewerblicher Nutzung als Praxisräume, ca. 129,8 m<sup>2</sup> im EG/UG, Baujahr 1970, 2 Balkone, gute Aufteilung, Gas-ZH (2009), Energiebedarf 78,8 kWh/m<sup>2</sup>a, sehr verkehrsgünstig, vermietet bis 02.01.2021, KM 18.456,- p.a.

**KP € 475.000,- inkl. TG-Platz**



#### FR-Betzenhausen, Sundgaullee

Praxisräume im EG, Nutzfläche ca. 117,5 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, 2x WC + Teeküche, Baujahr 1977, Gas-ZH + Photovoltaik, VA 188 kWh/m<sup>2</sup>a, seit 1.4.2018 vermietet auf 5 Jahre mit Optionsrecht, KM 19.128,- € p.a.

**KP € 395.000,- inkl. 2 TG-Plätze**



#### 2-Familien-Haus in FR-Haslach auf Erbpachtgrundstück

Baujahr 1950, Wohnfläche ca. 148,3 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 467 m<sup>2</sup>, unterkellert, 2x 3-Zimmer-Wohnung, Balkon, Terrasse, großer Garten, Gas-EH, Energieausweis in Arbeit

**KP € 340.000,-**



#### 2-Zimmer-Wohnung in FR, Merzhauser Straße

Baujahr 1974, 3. OG mit Aufzug, Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>, Balkon, Duschbad, Singleküche, Gas-ZH, VA 116 kWh/m<sup>2</sup>a, wird zum Bezug frei

**KP € 175.000,- inkl. TG-Platz (DP oben)**

Wir sind auch gern für Sie tätig. Rufen Sie uns an 07 61 / 38 95 60 - 17  
oder schreiben Sie uns [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



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

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



Seit 1870

**Klar**  
Sanitärtechnik

Adolf

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

**Peter Gramer**  
**Kaminbau GmbH**



**Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren**

Doppelwandige Edelstahlschornsteine • Nachträglicher Einbau von Edelstahlrohren und Abgasleitungen • Klinker-Kaminköpfe • Kaminverkleidungen • Kaminabdeckungen

Merdinger Weg 7  
79111 Freiburg

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

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

blech&dach

bad & heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

**Wir sind Ausbildungsbetrieb!**

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

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

PROFESSIONELLE SANIERUNG • LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik T. Walzer

Ihr Ansprechpartner Thomas Walzer

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

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



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

SEIT  
1951



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

**Kurt Zeltner**

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12  
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72  
Fax 0761 / 736 90

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

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

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt**  
GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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