



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Organ des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Freiburg i. Br. und Umgebung e.V.

Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



06 / 2019

103. Jahrgang · Juni 2019



Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

## Der Hebesatz für die Grundsteuer muss gesenkt werden!

Zum 4. Mal fand die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg im Kaisersaal des Historischen Kaufhauses am Münsterplatz statt. Die Versammlung war trotz des schlechten Wetters außerordentlich gut besucht. Ausschlaggebend hierfür war sicherlich auch der Vortrag zur Wohnungspolitik der Bundes- und Landesregierung. Frau Reich-Gutjahr, Mitglied der FDP-Landtagsfraktion, ging sehr intensiv auf die Probleme der aktuellen Wohnungspolitik ein und hat die aus Sicht der privaten Immobilieneigentümer drängendsten Probleme klar benannt.

Der Vorstandsvorsitzende Manfred Harner dankte den zahlreich erschienenen Mitgliedern für ihr Kommen und ging in seiner Eröffnungsrede

zunächst auf die Freiburger Wohnungspolitik ein. Der neue OB Horn habe zwar – wie auch von Haus & Grund gefordert – die Wohnungspolitik zur Chefsache erklärt. Dennoch sei – so Harner – mit Ausnahme des Bürgerentscheids zu Dietschbach nur sehr wenig geschehen.



Der Vorstandsvorsitzende  
Manfred Harner bei seiner  
Begrüßungsrede

Harner wies darauf hin, dass Freiburg nach wie vor weit von einem annähernd ausgeglichenen Wohnungsmarkt für Miet- und Kaufinteressenten entfernt ist. Die ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete oder zum Kauf lässt den Druck auf den Immobilienmarkt stetig steigen, ohne dass es zeitnah einen relevanten Zuwachs an Wohnimmobilien gibt. Die Bebauung von Dietschbach, die aus sozialen Erwägungen heraus grundsätzlich zu begrüßen ist, wird noch Jahre auf sich warten lassen.

In dieser Situation ist es – so Harner – völlig unverständlich, dass man durch städtebauliche Erhaltungssatzungen neue Genehmigungserfordernisse einführt, die die Änderung von bestehenden Gebäuden behindert, wenn nicht sogar ganz

### Aus dem Inhalt

<b>Politik</b>	<b>3</b>
Enteignungsfantasien bei Wohnraum	
<b>Recht</b>	<b>5</b>
BGH zum Rückschnitt überhängender Äste	
<b>Steuer</b>	<b>9</b>
Sonder-AfA für Mietwohnungen	
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>11</b>
Kurzzeitvermietung innerhalb einer WEG	
<b>Tipps &amp; Trends</b>	<b>14</b>
Holz und Holzwerkstoffe für die Terrasse	
<b>Verbandsinfo</b>	<b>20</b>
Neuaufgabe der Mietverträge	

### Haus & Grund Freiburg

Telefon 0761 / 380 56 - 0

Telefax 0761 / 380 56 - 60

### Haus & Grund Immobilien GmbH

Telefon 0761 / 38 95 60 - 0

Telefax 0761 / 38 95 60 - 55



Politik



Recht



Steuer



Wohnungseigentum



Tipps & Trends



Verbandsinfo



blockiert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bereich Waldsee wurde vom Gemeinderat bereits auf den Weg gebracht. Weitere Stadtteile sollen folgen. So kann neuer Wohnraum auf Bestandsgrundstücken aus Sicht von Haus & Grund Freiburg nicht entstehen! Die Stadt hebt damit das unlängst neu gegründete „Referat für bezahlbares Wohnen“ selbst aus.

Harner stellte auch die Frage, was hat die Stadtverwaltung bisher unternommen hat, um der sich zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt Herr zu werden. Im Grunde genommen ist man dieser Entwicklung nur durch Zwangsregulierungen entgegengetreten. Diese haben – so Harner – an der prekären Situation in Freiburg nichts verändert. Das gilt auch für das Leerstandskataster, einem der Wahlkampfstrategen von OB Horn. Das Kataster listet gerade einmal 118 Objekte mit rund 500 leerstehenden Wohnungen auf. Mit berücksichtigt sind auch Wohnungen, die aufgrund eines Wohnungswechsels oder wegen Sanierungen leer stehen. Wenn die Zahl zutrifft, gibt es in Freiburg überhaupt keinen relevanten Leerstand! Der Verdacht von Aktionismus liegt nahe.

Diesen Verdacht kann auch haben, wer sich das von OB Horn ins Gespräch gebrachte Baugebot ansieht. Wenn ein Grundstück noch nicht bebaut ist, dann in der Praxis meist deshalb, weil es für die eignen Kinder aufgehoben wurde. Dieser Verfügungswunsch eines Eigentümers, der im Übrigen verfassungsrechtlich abgesi-

chert ist, muss respektiert werden! Kein einziges Grundstück wird bebaut werden, weil es sich der OB „wünscht“!

Harner wies darauf hin, dass in den Freiburger Wohnungsmarkt nach wie vor in einer Art und Weise eingegriffen werde, wie es die privaten Immobilien-eigentümer nicht hinnehmen könnten. Unbeirrt wird jedoch seitens der Stadtverwaltung an Zwangsregulierungen wie z.B. der Mietpreisbremse, der Kapungsgrenzenverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung festgehalten, obwohl sich eindeutig herausgestellt hat, dass all diese Verordnungen den Freiburger Wohnungsmarkt mehr negativ als positiv beeinflusst haben.

Abschließend monierte Harner, dass Freiburg bei der Grundsteuer B im Land mit 600 Punkten den höchsten Hebesatz aufweist. Nicht einmal die Landeshauptstadt Stuttgart erreicht diesen Wert! Dort wurde sogar beschlossen, den Hebesatz von 520 Hebesatzpunkten auf 420 Punkte zu senken. Da in vergleichbaren großen Städten wie Heidelberg oder Karlsruhe der Hebesatz jeweils deutlich unter 500 Punkten liegt, forderte Harner auch für Freiburg eine Senkung des Hebesatzes.

In seinem Geschäftsbericht beleuchtet Geschäftsführer Stephan Konrad das Geschäftsjahr 2018. Das Beratungsvolumen ist im Berichtsjahr deutlich angestiegen. Der Löwenanteil entfällt dabei auf die Rechtsberatung. Neben der Bewältigung des täglichen Beratungsgeschäftes mussten die recht-

lichen Vorgaben der neuen Datenschutzgrundverordnung umgesetzt werden. Dies hat – wie auch die Installation einer neuen Telefonanlage – sehr viel Arbeit und Zeit gekostet. Des Weiteren wurden der Wartebereich für die Rechtsberatung freundlicher gestaltet und zahlreiche Flyer überarbeitet oder ersetzt.



*Geschäftsführer  
Stephan Konrad*

Regelmäßig wurden Medieninformationen zu relevanten, aktuellen wohnungspolitischen Themen an die Presse herausgegeben. Zusätzlich konnten in der Süddeutschen Wohnungswirtschaft zwei größere Artikel über Haus & Grund Freiburg platziert werden.

Die Mitgliederentwicklung war im Berichtsjahr sehr erfreulich. Konrad wies darauf hin, dass die Mitgliederzahl im Jahr 2018 trotz vieler Todesfälle um 119 Mitglieder gesteigert werden konnte. Sehr gut wird auch die Schnuppermitgliedschaft angenommen, die die Hürde zum Vereinsbeitritt senkt. Inzwischen beträgt der Anteil der Schnuppermitglieder an den Neumitgliedern knapp die Hälfte. Erfreulicherweise machen jedoch nur wenige Schnuppermitglieder von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch.

Konrad erläuterte, dass im Jahr 2018 neu konzipierte Homepage sehr gut angenommen wird. Gerade ältere Mitglieder loben das aufgeräumte Design. Konrad kündigte an, dass es als Erweiterung der bestehenden Homepage künf-

tig noch Extranet für Mitglieder geben wird. Dies mit dem Ziel, die kostenlosen Muster und Infoblätter den Mitgliedern einfacher zur Verfügung stellen zu können.

In seiner Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung ging der stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Benedikt Oberkirch, auf die Geschäftszahlen des Jahres 2018 ein. Er konnte aufgrund des guten Jahresabschlusses ein rund um positives Fazit ziehen.



*Erläuterung der Gewinn- und  
Verlustrechnung durch den  
stv. Vorstandsvorsitzenden  
Benedikt Oberkirch*

Kassenprüfer Günther Frei hatte es – wie in den Vorjahren – übernommen, die Kasse zusammen mit Kassenprüferin Monika Strub zu prüfen. Er stellte fest, dass eine geordnete Buchhaltung vorliegt. Es gab keinerlei Beanstandungen. Der Vorstand wurde deshalb von



**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 Juli-August-  
Ausgabe:  
**12.07.2019**





den anwesenden Mitgliedern einstimmig entlastet.



Kassenprüfer Günther Frei

Der zweite Teil der Mitgliederversammlung stand ganz im Zeichen des Vortrages von Mdl Frau Reich-Gutjahr. Sie ging sehr intensiv auf die Fehlent-

wicklungen in der Wohnungspolitik der letzten Jahre ein. In Baden-Württemberg fehlen in den kommenden Jahren mehrere 100.000 Wohneinheiten. Dieses Problem kann nur über Anreize, aber nicht über Dirigismus gelöst werden. Eine reine Innenentwicklung reicht nicht aus. Vielmehr muss sich die Landesregierung vom Ideal der Netto-Null beim Flächenverbrauch verabschieden. Nur wenn das Angebot an Mietwohnungen steigt, können steigende Mieten eingedämmt werden. Die Schaffung neuen Wohnraums erfordert – so Reich-Gutjahr – zwingend privates Kapital.

In deutlichen Worten verurteilte Frau Reich-Gutjahr Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverbote, Grunderhöhungen, Enteignungen und bauherrenfeindliche Baugesetze als völlig falsche Maß-

nahmen. Stattdessen sind ein politisches Bekenntnis zum Wohnungsbau und ein vermietetfreundliches Mietrecht notwendig. Ebenso eine Erhöhung der Wohnungsbauprämie und neue Regelungen in der LBO, damit Dachgeschosse einfacher ausgebaut werden können. Reich-Gutjahr mahnte außerdem eine aufkommensneutrale, unbürokratische Grundsteuerreform an. Die Mitglieder dankten der Referentin mit langanhaltendem Beifall.



MdL Gabriele Reich-Gutjahr

Nach dem offiziellen Ende der Versammlung lud der Geschäftsführer Stephan Konrad die Mitglieder zum Empfang ein. Hier bestand in gemütlicher Atmosphäre die Gelegenheit zum Gespräch und zum Austausch. Diese Möglichkeit wurde von zahlreichen Mitgliedern sehr rege genutzt. Bei einem Glas Wein und Laugengebäck ergaben sich –auch mit der Referentin– noch sehr intensive Gespräche.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Enteignungsfantasien bei Wohnraum führen in die Sackgasse

Seit mehr als zehn Jahren kennen die Immobilienpreise nur noch den Trend nach oben. Während damit für immer mehr Menschen der Traum vom Eigenheim platzt und selbst die Mieten zunehmend unerschwinglich werden, freuen sich auf der anderen Seite die Investoren. Klar, dass es so nicht weitergehen kann. Doch was soll man tun?

Den jüngsten Vorstoß machte jetzt Juso-Chef Kevin Kühnert mit seiner Forderung, den Besitz von Wohneigentum radikal einzuschränken. „Ich finde nicht, dass es ein legitimes Geschäftsmodell ist, mit dem Wohnraum anderer Menschen seinen Lebensunterhalt zu bestreiten“, so der SPD-Politiker wörtlich. Stattdessen solle „jeder maximal den Wohnraum besitzen, in dem er selbst wohnt.“

Zuvor hatte bereits der Grünen-Vorsitzende Robert Habeck Schritte gegen die Immobilienwirtschaft und, falls diese keinen Erfolg brächten, „notfalls Enteignungen“ gefordert. Sein

Parteikollege Boris Palmer, Oberbürgermeister von Tübingen, hat gar bereits Grundstücksbesitzer angeschrieben und ihnen unter Berufung auf den Enteignungsparagraphen gedroht, den Verkauf ihres Grundes zu erzwingen, wenn sie nicht selbst Baupläne präsentieren würden. Und in Berlin fordert eine Initiative schon seit Monaten ganz konkret, dass der Senat private Wohnungsgesellschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen übernehmen soll.

So verständlich der Unmut über den Zustand des Immobilienmarkts auch sein mag, führen die aktuellen Enteignungsfantasien dennoch in die Sackgasse. Zum einen schaffen Enteignungen keinen neuen Wohnraum. Vielmehr würde wegen der erforderlichen hohen Entschädigungszahlungen sogar noch Geld für dringend benötigte Neubauten fehlen. Zudem würden Enteignungen zu einer Rechtsunsicherheit führen, die die dann noch verbliebenen Eigentümer und Bauherren davor zurückschrecken

lassen könnte, überhaupt noch in neuen Wohnraum zu investieren. Statt auf Enteignungen sollte die Politik lieber auf eine gezielte Förderung von Vermietern setzen, die dauerhaft günstigen Wohnraum anbieten können, weil sie nicht auf

Luxussanierung sondern normale Objektpflege setzen – und zwar unabhängig davon, ob es sich bei diesen Vermietern um Genossenschaften oder Investoren handelt.

Ulrich Jehle



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

Scherlenzendorf 1a      Telefon: 0 76 61 / 67 38  
79252 Stegen-Eschbach      Telefax: 0 76 61 / 75 93

info@zimmererei-birkenmeier.de • www.zimmererei-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)



## Eigentümerverband warnt vor Folgen der Enteignungsdebatte

Privateigentum und Demokratie untrennbar verbunden

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland warnte heute vor den langfristigen Folgen der aktuellen Debatte über Enteignungen und Mietendeckel. Verbandspräsident Kai Warnecke forderte alle demokratischen Parteien und die Bürger auf, sich schützend vor das private Eigentum zu stellen. „Privateigentum ist das Fundament der sozialen Marktwirtschaft. Und nur mit dieser Art des Wirtschaftens kann Demokratie dauerhaft gelebt werden. Wer heute enteignet, zerstört morgen unser Gemeinwesen“, warnte er eindringlich.

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der deutschen Groß- und Universitätsstädte kann nach Auffassung des Verbandes nur mit einer klugen Strategie für ein höheres Wohnungsangebot gelöst werden. Zielführend wäre es, private Haushalte zu ermuntern, wieder mehr Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Das sei in den letzten Jahrzehnten die Garantie für ein gutes Wohnungsangebot zu fairen Preisen gewesen. „Wenn Mieter für Vermieter und Vermieter für Mieter ein Gesicht haben, gibt es ein faires Miteinander“, betonte Warnecke.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen kritisierte Warnecke die aktuelle Debatte in der Stadt Berlin. Es sei ein Stück aus dem Tollhaus, dass die Parteien, die vor 15 Jahren hunderttausende Wohnungen billig an Investmentfonds verschert hätten, jetzt Enteignungen das Wort redeten. „Auf die Idee, 30 Milliarden Euro für keine zusätzliche Wohnung ausgeben zu wollen, muss man erst einmal kommen“, kritisierte Warnecke.

## Weitere Verschärfung der Mietpreisbremse reine Augenwischerei

Die SPD scheitert an ihrer eigenen Wohnungspolitik

Nach Auffassung des Vermieterverbandes Haus & Grund Deutschland ist die von Justizministerin Barley angekündigte weitere Verschärfung der Mietpreisbremse reine Augenwischerei im Endspurt des Europawahlkampfes. „Die SPD gaukelt einkommensschwachen Mietern und Wohnungssuchenden vor, mit der Mietpreisbremse ließe sich das Problem einer enorm hohen Wohnungsnachfrage bei einem weitgehend starren Angebot lösen. Das kann nicht funktionieren. Die SPD scheitert an ihrer eigenen Wohnungspolitik“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Anlass für den Vorstoß von Barley ist die Behauptung, dass sich viele Vermieter absichtlich

nicht an die Mietpreisbremse halten. Haus & Grund weist darauf hin, dass es keine einzige Studie gebe, die zeige, dass Vermieter bewusst gegen die Mietpreisbremse verstießen. Nicht einmal die vom Bundesjustizministerium beauftragte Evaluation der Mietpreisbremse komme zu diesem Ergebnis. „Die Mietpreisbremse muss abgeschafft werden. Die Bundesregierung sollte sich darauf konzentrieren, die wahren Wohnungsmarktp Probleme zu bekämpfen. Das sind in erster Linie die hohen Baukosten und fehlendes Bauland und gerade nicht das Mietrecht“, betonte Warnecke.

**WILLMANN** & die

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



**Dachausbau und Gauben**

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

G  
L  
A  
S  
G  
A  
L  
E  
R  
I  
E

### Kommentar

## Hilfe statt Datenschutz

Nicht wenige Vermieter kennen die Situation, dass ein Mieter plötzlich mit den Mietzahlungen rückständig ist. Manchmal lässt sich im Gespräch klären, woran dies liegt. Nicht selten kommt jedoch gar kein Gespräch zustande, weil sich das Leben des Mieters dramatisch geändert hat. Häufige Ursachen sind schwere Erkrankungen, Arbeitslosigkeit oder auch das Ende einer Ehe.

In einer solchen Krisensituation kann der Mieter beispielsweise die Direktzahlung der Kosten der Unterkunft an den Vermieter beantragen. Dies entlastet ihn und sichert seine Wohnung. Gleichzeitig ist dem Vermieter geholfen und natürlich den Behörden, die eine drohende Wohnungslosigkeit abwenden konnten. Nur: Diesen Weg gehen Betroffene oft nicht, weil sie ihn nicht kennen.

Wenig verständlich ist jedoch,

dass es Vermietern untersagt ist, selbst Kontakt zu den Behörden aufzunehmen, wenn sie einem in Not geratenen Mieter Hilfe zukommen lassen möchten. Denn ein Austausch von Vermietern mit Behörden ist genauso ausgeschlossen, wie die Sicherung der Wohnung ohne aktives Zutun des Mieters. Dies führt dazu, dass die Behörden häufig erst dann von der Situation erfahren, wenn das Räumungsurteil gefällt ist.

Dies könnte man leicht vermeiden, wenn es für Vermieter die Möglichkeit gäbe, ihrerseits aktiv zu werden. Bei allem berechtigten Interesse am Datenschutz – zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sollte es Möglichkeiten geben, welche die Hilfe in den Vordergrund stellen.

*Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident*

### Ihre Fassadenreinigung Im Breisgau!

-bis 75% Kostenersparnis.

effektiv gegen  
Algen, Schimmel  
und Flechten.

-Für private und  
gewerbliche  
Immobilien  
geeignet.



-keine Beschädigung  
der Fassadensubstanz!

**Tel.: 07661/9092065**

-Pro-Clean Breisgau -79256- Buchenbach- Hauptstraße 18-



## 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.

## Nachbarschaftsrecht

# BGH zum Rückschnitt überhängender Äste

Wenn vom Nachbargrundstück Äste überhängen, hat der dadurch beeinträchtigte Eigentümer einen Anspruch darauf, dass sie zurückgeschnitten werden. Dieser Beseitigungsanspruch unterliegt jedoch der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22. Februar 2019 klargestellt (V ZR 136/18).

Im zu verhandelnden Fall stritten zwei Eigentümer benachbarter Grundstücke in Baden-Württemberg. Von einer Fichte, die teils auf dem Grundstück des beklagten und teils auf dem eines dritten Eigentümers wächst, ragen seit Jahren Äste auf das Grundstück der Klägerin. Sie verlangte nun von dem Beklagten den Rückschnitt der Fichte, damit keine Zweige mehr auf ihr Grundstück herüberwachsen würden. Der beklagte Nachbar verweigerte dies und verwies darauf, dass ein eventueller Beseitigungsanspruch verjährt sei.

Sowohl vor dem zuständigen Amtsgericht als auch im Berufungsverfahren vor dem Landgericht scheiterte die Klägerin mit ihrem Anliegen. Das Landgericht ließ jedoch Revision zu. Der Bundesgerichtshof entschied: Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Absatz 1 Satz. 1 BGB unterliegt der

regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung durch die herüberwachsenden Zweige gemäß §§ 195, 199 BGB. Der BGH stellte ausdrücklich klar, dass § 902 Absatz 1 Satz 1 BGB, der die Unverjährbarkeit eingetragener Rechte anordnet, auf den Beseitigungsanspruch des § 1004 BGB nicht anwendbar ist. Diese Vorschrift diene dazu, den Bestand von im Grundbuch eingetragenen Rechten dauerhaft zu sichern. Sie erfasse jedoch nicht die Ansprüche, welche der Abwehr von Störungen bei der Ausübung des Rechts dienen.

Der Anspruch auf Beseitigung der Störung beginne in dem Moment, in dem die Beeinträchtigung des Eigentums infolge des Wachstums der Äste einsetzt, so die Argumentation der Richter. Der klagende Nachbar habe den störenden Zustand länger als drei Jahre hingenommen und könne daher die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Er sei vor einem unerwarteten Rechtsverlust dadurch geschützt, dass der Lauf der Verjährungsfrist von seiner Kenntnis der Störung abhängt.

Die Richter betonten zugleich, dass von dem der Verjährung unterliegenden

## Vermietung durch den Fachmann

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

### Überlassen Sie deshalb das Vermieten von Wohnraum unseren Spezialisten!

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

**Eine sorgfältige Vermietung ist ihren Preis wert. Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen**



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

**Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!**

# SCHERER

## SÜDBADEN

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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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





Beseitigungsanspruch das Selbsthilferecht des Grundstückseigentümers nach § 910 BGB unterschieden werden müsse. Danach darf ein Grundstückseigentümer herübergewachsene Zweige abschneiden und behalten, wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks

diese nach Aufforderung und Benennung einer angemessenen Frist nicht beseitigt hat.

**TIPP**

Die ersten herüberwachsenden Zweige nimmt man als Nachbar meist hin. Auch stellen sie meist keine Nut-

zungsbeeinträchtigung des Grundstücks dar, welche einen Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB begründen würde. Doch die anfangs leichte Eigentumsstörung kann sich im Laufe der Zeit erheblich auswachsen. Dann kann jedoch eine Geltendmachung des Beseiti-

gungsanspruchs aufgrund der dreijährigen Verjährungsfrist bereits ausgeschlossen sein. Die Schwierigkeit für Eigentümer liegt also darin, den Beseitigungszeitpunkt nicht zu früh und nicht zu spät geltend zu machen.

*Eva Neumann*

## Hundeverbot im Mietshaus?

**Vermieter dürfen die Hundehaltung nicht wegen allgemeiner Befürchtungen verweigern**

Münchner Eheleute baten den Vermieter ihrer Viereinhalb-Zimmer-Wohnung um die Erlaubnis, für die beiden Kinder (13 und 15 Jahre alt) einen Hund anzuschaffen. Ein Hund der Rasse Magyar Vizsla oder ein Deutsch-Drahthaar oder ein kleiner Mischling sollte es sein. Im Tierheim hätten die Kinder zu einer Magyar-Vizsla-Hündin bereits Kontakt aufgenommen, unterstützt von einer Hundetrainerin, berichteten die

Mieter. Mit den Nachbarn im Mietshaus habe man gesprochen, sie hätten der Tierhaltung zugestimmt.

Dass die Mieter zudem erfahrene Hundehalter waren und eine Empfehlung der Hundetrainerin beilegen, verhalf ihrem Antrag nicht zum Erfolg. Im Namen der Vermieter lehnte ihn der Hausverwalter ab: Die Kinder kämen erst um 16 Uhr aus der Schule und die berufstätigen Eltern könnten sich

tagsüber auch nicht um den Hund kümmern. Die Nachbarn hätten wegen des Hausfriedens zugestimmt, tatsächlich aber große Bedenken wegen der Kleinkinder im Haus. Sein eigenes Kind sei schon mal von einem Hund gebissen worden.

Nach dieser Abfuhr zogen die Mieter vor Gericht, um die Einwilligung der Vermieter durchzusetzen. Die Argumente des Hausverwalters seien alle nicht stichhaltig: Die Ehefrau arbeite nur Teilzeit, die Kinder besuchten die Schule nur bis mittags und in der Urlaubszeit könnten die Großeltern den Hund nehmen. Die Betreuung sei also sichergestellt.

Vom Amtsgericht München bekamen die Mieter Recht (411 C 976/18).

Die Einwände der Vermieter rechtfertigten kein Verbot. Die Wohnung sei groß genug, um einen Hund artgerecht zu halten – auch wenn kein Garten zur Verfügung stehe. In der Nähe gebe es eine Menge Grünflächen. Wenn der Hund

ausreichend Gassi geführt, richtig erzogen und nicht längere Zeit in der Wohnung allein gelassen werde, müsse man nicht befürchten, dass er länger jaule bzw. belle oder in der Wohnung Schaden anrichte.

Vermieter dürften einen Antrag auf Hundehaltung nur ablehnen, wenn sie konkrete Anhaltspunkte dafür hätten, dass dies die Mitbewohner unzumutbar belästigen könnte. Ein wichtiger Grund dafür wäre z.B. der aggressive Charakter einer Hunderasse, der die Haltung schwierig mache. In so einem Fall sei von vornherein mit Problemen zu rechnen.

Das treffe auf die von den Mietern genannten Hunderassen jedoch nicht zu. Wegen mehr oder weniger allgemeinen Befürchtungen dürften Vermieter die Erlaubnis nicht verweigern.

Urteil des Amtsgerichts München vom 08.03.2019 - 411 C 976/18

*onlineurteile.de*

### Hausverwaltung



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

für Freiburg und Südbaden

Ossi W. Pink • Staatl. gepr. Betriebswirt

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

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



### Gipser / Stukkateur

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz

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

**Veesser**  
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i.Br.  
☎ 07 61/8 10 41 ☎ 8 68 34  
✉ veeser.putz@t-online.de

## Baum stört Satellitenempfang

**Hauseigentümer verlangt von der Gemeinde Schadenersatz, weil er seine Anlage verlegen musste**

Das Hausgrundstück grenzt direkt an eine öffentliche Straße. Von Anfang an hatte sich der Eigentümer darüber geärgert, dass die Gemeinde direkt vor seinem Grundstück einen Baum neben die Straße gepflanzt hatte. Als der Baum mit den Jahren eine stattliche Krone bildete, beschwerte sich der Eigentümer darüber, dass sie seinen TV-Empfang über

Satellitenanlage störte. Die Kommune müsse die Baumkrone stützen. Andernfalls werde er auf ihre Kosten die Antenne verlegen lassen.

Als die Gemeinde diese Maßnahme ablehnte, beauftragte der Hauseigentümer einen Fachbetrieb damit, die Satellitenanlage anderswo am Gebäude zu installieren. Anschließend verklagte er die

Gemeinde auf Kostenersatz: 439 Euro für den Fachbetrieb plus angebliche Eigenleistungen im Gegenwert von 350 Euro.

Das Amtsgericht stellte sich auf die Seite der Kommune. Sie sei hier genauso zu behandeln wie ein privater Nachbar.

Nachbarn dürften grundsätzlich ihr Grundstück frei bepflanzen – solange sie den

vorgeschriebenen Abstand zum anderen Grundstück wahren. Selbst wenn der Baum den Satellitenempfang ein wenig verschlechtert haben sollte, beeinträchtigt dies das Grundstück des Eigentümers nicht nennenswert.

So sah es auch das Landgericht Koblenz und wies die Klage des Hauseigentümers ab (6 S 204/18). Die Gemeinde

habe auf ihrem eigenen Grund einen Baum gepflanzt. Das sei nicht zu beanstanden, auch wenn dadurch dem angrenzenden Grundstück gewisse Vorteile entzogen würden.

So eine indirekte Einwirkung auf sein Grundstück könnte der Hauseigentümer nur abwehren, wenn die Anpflanzung gegen Baurecht oder Nachbarrecht verstoßen würde. Das treffe

nicht zu. Eine unzumutbare Störung des Eigentums durch den Baum liege ebenfalls nicht vor. Daher habe der Eigentümer keinen Anspruch auf Kostenersatz von der Gemeinde.

Beschluss des Landgerichts Koblenz vom 11.10.2018 - 6 S 204/18

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

## Bestätigung und Fortentwicklung der Rechtsprechung zur Belegeinsicht

Mit Urteil vom 10. April 2019 (Az. VIII ZR 250/17) überträgt der BGH seine Rechtsprechung zur Belegeinsicht im Wohnraummietrecht (BGH, Urteil vom 7. Februar 2018, Az. VIII ZR 189/17) nunmehr auch auf benachbarte Eigentümer, die gemeinschaftlich eine Heizungsanlage nutzen.

### Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft und die Beklagte sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, deren gemeinsam genutzte Heizungsanlage sich auf dem klägerischen Grundstück befindet. Der Verbrauch der Beklagten wird über eine separate Messeinrichtung erfasst. Zwischen der Rechtsvorgängerin der Beklagten und der Klägerin bestand eine „Vereinbarung über die Erstellung, den Betrieb und die Unterhaltung einer Fernheizungsanlage“, ausweis-

lich derer die Kosten im „Verhältnis der Wärmeabnahme, gemessen in den Zuleitungen der einzelnen Grundstücke“, von den Beteiligten zu tragen sind. Ferner war vereinbart, dass die Parteien „beim Übergang des Eigentums auf andere Personen diese alle Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung übernehmen mit der Verpflichtung, diese weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.“ Die Klägerin rechnete die Heizkosten auf dieser vertraglichen Basis für die Jahre 2010 und 2011 ohne Einwendungen der Beklagten ab. Für die Jahre 2012 und 2013 sind die Abrechnungen zwischen den Parteien streitig. Für diese Jahre beansprucht die Klägerin mit der Klage eine Nachzahlung in Höhe von 35.415,30 Euro, ohne der Beklagten die Belegeinsicht ermöglicht zu haben.

Der BGH gab der Beklagten Recht und wies im Rahmen der erfolgreichen Revision die

Klage als derzeit unbegründet ab.

Zur Begründung stützt sich der BGH darauf, dass im Wege einer Vertragsübernahme die vertraglichen Regelungen auch im Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten Anwendung finden. Eine Abrechnung nach der Heizkostenverordnung scheide aus. Vielmehr sei eine rechtsgeschäftliche Bestimmung i.S. des § 10 HeizkostenV getroffen

worden, welche höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 HeizkostenV genannten Höchstsätze von 70 Prozent vorsehe. Der Beklagten stünde gemäß § 242 BGB ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zu, solange die Klägerin nicht die vorab geschuldete Belegeinsicht gem. § 259 Abs. 1 BGB gewährt. Die gleichwohl erhobene Zahlungsklage sei deshalb als derzeit unbegründet abzuweisen.

## Hausbau: Kein Werklohn ohne Abnahme

**Zieht eine Bauherrin in den Neubau ein, billigt sie damit nicht automatisch die Leistung des Bauunternehmens**

Eine Münchnerin ließ ein Einfamilienhaus bauen. Als nach Ansicht des Bauunternehmers das Haus fertig war, sollte sie das Bauvorhaben „förmlich abnehmen“. Abnahme bedeutet: Die Auftraggeberin sollte ausdrücklich erklären, dass sie die Leistung des Bauunternehmens

als vertragsgerecht ansieht und dessen Anspruch auf Werklohn billigt. Dazu sah die Frau jedoch keinen guten Grund, im Gegenteil.

Im (nicht unterschriebenen) Abnahmeprotokoll listete sie 18 Mängel auf, z.B. eine fehlerhafte Abdichtung im Dachgeschoss,


**GÖTZ+MORIZ**  
 bauen + modernisieren



**2.890,-**

**Aluminium Haustür „FTT 12552“**

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

**RC 2** GEPRÜFTE SICHERHEIT DIN EN 1627

**BIS ZU 20% KfW FÖRDERFÄHIG**



statt 57,95€

**39,95 € / qm**

**Parkett 1-Stab „Eiche Universal“**

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

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

info@goetzmoriz.com [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

79111 Freiburg Basler Landstraße 28 Telefon 0761 497-0

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





unverputzte Treppenwangen, einen Riss in der Außenfassade, fehlende Estricharbeiten im Keller.

Wenig später bezog die Bauherrin mit ihrer Familie das Haus. Nun schickte der Bauunternehmer seine Schlussrechnung, die sich auf 17.600 Euro belief. Da die Münchnerin wegen der zahlreichen Mängel nicht zahlte, klagte der Auftragnehmer den restlichen Werklohn ein.

Wie schon das Oberlandesgericht München erklärte

auch der Bundesgerichtshof die Zahlungsklage des Bauunternehmens für unbegründet (VII ZR 32/16). Ohne Abnahme habe der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Werklohn. Die Bauherrin habe die Bauleistungen jedoch nicht abgenommen, sondern führe im Abnahmeprotokoll 18 Mängel des Bauwerks an. Dem Protokoll sei also keine Billigung der Bauleistungen zu entnehmen, auch das Verhalten der Auftraggeberin spreche dagegen.

Dass sie den Neubau bezogen habe, ändere daran nichts. Das wäre nur dann als stillschweigende Abnahme zu bewerten, wenn das Einfamilienhaus ohne wesentliche Mängel fertiggestellt worden wäre. Da hier aber eine Vielzahl erheblicher Mängel vorliege, erscheine es ausgeschlossen, dass die Bauherrin mit ihrem Einzug die Bauleistungen als vertragsgerecht billigen wollte – zumal sie vorher die Abnahme wegen dieser Mängel explizit verweigert

habe.

Die Werklohnforderung sei daher noch nicht fällig. Der Bauunternehmer müsse erst einmal die beanstandeten Mängel beseitigen. Dann könne die Abnahme nachgeholt werden. (Mit diesem Beschluss bestätigte der Bundesgerichtshof ein Urteil des OLG München vom 12.1.2016, AZ.: 9 U 1621/15)

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 31.07.2019 - VII ZR 32/16

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

## Modernisierungsmieterhöhung

# Musterfeststellungsklage eingereicht

Beim Oberlandesgericht München hat der örtliche Mieterverein die nach seinen Angaben bundesweit erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht eingereicht. Der Verein klagt gegen eine Immobilien-GmbH. Sie hatte kurz vor Jahresende 2018 eine Modernisierung angekündigt, die in zwei Jahren umgesetzt werden soll. Die Mieter einer Wohnanlage mit 230 Wohnungen sollen nach Angaben des Vereins künftig Mieten zahlen, die bis zu doppelt so hoch sind wie bisher. Strittig ist der Zeit-

raum zwischen Ankündigung und Umsetzung der Modernisierung: Dem Immobilien-Unternehmen gehe es darum, die bis 1. Januar 2019 geltende alte Regelung zu nutzen, wonach die Jahresmiete um elf Prozent der jeweiligen Modernisierungskosten erhöht werden durfte. Nach neuem Mietrecht sind es nur noch acht Prozent. Zudem gelten Obergrenzen.

Die Möglichkeit einer Musterfeststellungsklage gibt es in Deutschland erst seit November 2018. Sie kann von Verbänden eingereicht werden, wenn

sich bis zu einem Stichtag mindestens 50 betroffene Verbraucher wirksam in ein beim Bundesamt der Justiz geführtes Register eingetragen haben. Nach Angaben des Mietervereins München haben bereits

bei Einreichung der Klage 67 Betroffene unterzeichnet. Fällt ein Urteil, gilt es für alle, die sich über das Klageregister anschließen.

*Eva Neumann*

## Selbsthilferecht des Nachbarn hat Grenzen

**Lässt ein Hausbesitzer überhängende Äste zurückschneiden, muss er Schäden für alten Baumbestand ausschließen**

Der Klassiker unter den Nachbarstreitigkeiten: Äste, die über die Grundstücksgrenze hinüberwachsen. Im konkreten Fall handelte es sich um Äste und Zweige, die in den Garten von Hausbesitzer A hineinragten. Es waren die Äste alter Lindenbäume, die auf dem Grundstück von Hauseigentümer B standen. A hatte den Nachbarn schon einige Male erfolglos aufgefordert, die Bäume zurückzuschneiden.

Da Nachbar B darauf nicht reagierte, beauftragte A eine Fachfirma mit dem Rückschnitt. Mit dem Ergebnis war B jedoch total unzufrieden: Die Gartenbaufirma habe nicht fachgerecht gearbeitet, behauptete er, die Baumkronen der Linden könnten dauerhaft beschädigt sein. B forderte von A Schadenersatz. Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht Brandenburg (5 U 109/16).

Einerseits stehe einem Hauseigentümer das Recht auf Selbsthilfe zu, wenn überhän-

gende Äste oder Zweige vom Nachbargrundstück aus sein eigenes Grundstück beeinträchtigten. Andererseits habe dieses Recht auch Grenzen:

Denn ein erkennbar alter, über mehrere Jahrzehnte gewachsener Baumbestand könne durch einen radikalen Rückschnitt nachhaltig geschädigt werden.

Deshalb hätte sich A vor dieser „einschneidenden“ Aktion vergewissern müssen, dass sie für das fremde Eigentum ohne negative Folgen bleiben werde. Das setze Expertise voraus, die nicht bei jeder so genannten Fachfirma vorhanden sei. A hätte einen Sachverständigen hinzuziehen müssen, der realistisch einschätzen könne, wie sich ein erheblicher Eingriff in die Baumkronen der alten Lindenbäume auswirken würde.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 08.02.2018 - 5 U 109/6

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

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
FACHHANDLER

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





# Sonder-AfA für Mietwohnungen

## Höhere Abschreibung soll Wohnungsbau ankurbeln

Durch eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen will die Bundesregierung den Neubau von Mietwohnungen ankurbeln. Der derzeit diskutierte Gesetzesentwurf ähnelt in einigen Passagen einem bereits 2016 diskutierten Vorhaben zur Förderung des Mietwohnungsbaus. Der Umfang der Förderung fällt allerdings geringer aus als damals geplant, zudem sind die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonder-AfA verschärft worden. Es bleibt abzuwarten, ob bei der Umsetzung dieses Vorhabens auch tatsächlich mehr Mietwohnungen gebaut werden.

### Sonderabschreibung

Die Sonderabschreibung beträgt jährlich bis zu 5 Prozent der Bemessungsgrundlage (siehe nachfolgenden Abschnitt) und kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. In Anschaffungsfällen kommt die Sonder-AfA für die angeschaffte Wohnung in Betracht, wenn diese im Jahr der Fertigstellung noch angeschafft wird. In diesem Fall steht die Sonderabschreibung nur dem Käufer zu.

Parallel dazu läuft die reguläre Abschreibung in Höhe von 2 Prozent weiter. Dies bedeutet, dass man in den ersten vier Jahren statt 8 Prozent 28 Prozent an Abschreibung in Anspruch nehmen kann. Die Inanspruchnahme der Sonder-AfA ist als Wahlrecht ausgestattet. Auch was die konkrete Höhe der Sonderabschreibung angeht besteht ein Wahlrecht, d. h. von 0 bis 5 Prozent.

### Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung richtet sich nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohnung, allerdings gedeckelt auf 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche als maximale Obergrenze. Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche weniger als 2.000 Euro gilt der

niedrigere Wert. Bei höheren Kosten können maximal 2.000 Euro je Quadratmeter als Bemessungsgrundlage angesetzt werden.

### Zeitliche Voraussetzungen

Der Bauantrag bzw. eine Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden und der neu geschaffene Wohnraum muss zur Vermietung zu Wohnzwecken geeignet sein.

### Wertgrenze

Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Einbezogen werden auch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung oder Herstellung der neuen Wohnung.

### Verwendungszweck

Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonder-AfA ist, dass die neue Wohnung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Vermietung zu Wohnzwecken dienen soll. Was als Wohnung anzusehen ist, ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz. Danach muss die Wohnung zur Führung eines selbständigen Haushalts geeignet sein (eigener Zugang, Küche, Bad oder Dusche, Toilette) und die Wohnfläche mindestens 23 Quadratmeter betragen.

Die Einbehaltung dieser Bedingung soll vom Steuerzahler nachzuweisen sein. Dies

soll auch dann gelten, wenn die Wohnung innerhalb der zehnjährigen Frist veräußert wird. Der Steuerzahler muss dann vom neuen Eigentümer entsprechende Nachweise über die weiterhin ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken erhalten.

### Nachträgliche Rückgängigmachung

Die Sonderabschreibung ist rückgängig zu machen, wenn die Wohnung innerhalb des zehnjährigen Zeitraumes veräußert wird und die Veräußerung nicht der Einkommen oder Körperschaftsteuer unterliegt.

Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen die Spekulationsfrist nach § 23 Einkommensteuergesetz nicht greift, weil das Grundstück bereits längerfristig gehalten wurde.

Des Weiteren ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen, wenn die Obergrenze von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an Baukosten überschritten wird. Dies kann dann geschehen, wenn durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten diese Grenze im Laufe der zehnjährigen Frist überschritten wird.

Die Sonderabschreibung

ist außerdem rückgängig zu machen, wenn die Wohnung innerhalb des zehnjährigen Zeitraums (Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den folgenden neun Jahren) nicht mehr gegen Entgelt zur Vermietung zu Wohnzwecken dient.

### Keine Doppelförderung

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist ausgeschlossen, wenn die Anschaffung oder Herstellung der Wohnung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Hierbei kann es sich beispielsweise um bestimmte Förderprogramme der Kreditanstalt zum Wiederaufbau handeln.

### EU-Vorgaben

Um einen Verstoß gegen EU-Richtlinien zu vermeiden, darf der steuerliche Vorteil aus der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung 200.000 Euro über einen Zeitraum von drei Jahren bei Unternehmen nicht überschreiten. Die Höhe des Vorteils aus der Sonderabschreibung ergibt sich als Differenz der Steuerbeträge, die einmal mit und einmal ohne Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ermittelt werden.

## Glaserei / Fensterbau / Wintergärten



**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

**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

**Inkrafttreten**

Das Gesetz zur Sonderabschreibung soll am Tag nach der Verkündung in Kraft treten. Wann dies sein wird, ist derzeit noch unklar. Fest steht bisher lediglich die Zeitspanne, in der

die Bauanträge bzw. die Bauanzeige gestellt werden muss (1. September 2018 bis 31. Dezember 2022). Die Sonderabschreibung soll nach dem derzeitigen Entwurf letztmalig für den Veranlagungszeitraum

2026 möglich sein. Dies soll auch dann gelten, wenn der Abschreibungszeitraum (vier Jahre) noch nichtabgelaufen ist. Damit will man eine zügige Schaffung von Mietwohnraum sicherstellen, da die Fertigstellung des Wohnraums spätestens in 2023 erfolgen muss, um die kompletten vier Jahre ausschöpfen zu können.

An den vorstehenden Kriteri-

en für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung kann sich im Laufe der parlamentarischen Beratungen zum Gesetzentwurf noch einiges ändern. Sobald größere Veränderungen am Gesetzentwurf im Laufe der parlamentarischen Beratungen vorgenommen werden, werden wir darüber berichten.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**Elektrobetriebe****Elektro Meßmer GmbH**

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

**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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



Barbara Rieder  
Auszubildende

**Männer sind die  
besseren Handwerker.**

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

www.elektro-ehret.de

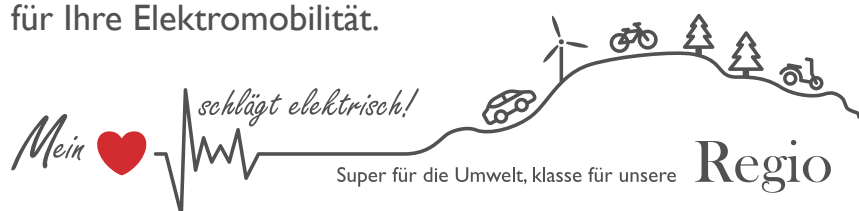


DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

- 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.



Super für die Umwelt, klasse für unsere

Regio

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann  
0761 / 414 79

## Eigentümer aufgepasst

### Das müssen Sie beim Verkauf beachten

Wird eine privatgenutzte Immobilie gewinnbringend verkauft, führt eine kurzzeitige Vermietung vor der Veräußerung nicht zwangsläufig zur Steuerpflicht. über das neue Urteil klärt der BdSt auf.

Grundsätzlich ist der Verkauf von selbstgenutzten Immobilien immer steuerfrei. Für vermietete Immobilien hingegen gilt die sog. Spekulationsfrist. Danach ist der Gewinn aus dem Verkauf eines vermieteten Hauses bzw. einer Eigentumswohnung innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf der Immobilie steuerpflichtig. Wird eine langfristig selbstgenutzte Immobilie allerdings nur für wenige Monate vor der Veräußerung vermietet, ist dies unschädlich und der Veräußerungserlös bleibt steuerfrei. Das entschied das Finanzgericht Baden-Württemberg.

### Finanzgericht gibt Kläger Recht

Im konkreten Fall hatte der Kläger im Jahr 2006 eine Eigentumswohnung erworben und diese bis April 2014 durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Von Mai 2014 bis zum Verkauf der Wohnung

im Dezember vermietete er die Wohnung. Das Finanzamt ermittelte im Jahr des Verkaufs einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn. Dagegen wandte sich der Kläger gerichtlich.

Seiner Ansicht nach war der Verkauf nicht steuerbar; da er die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorausgegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt habe. Die Klage hatte vor dem FG Baden-Württemberg Erfolg. Das Gericht stellte in der Urteilsbegründung fest, dass ein steuerfreies Veräußerungsgeschäft dann vorliegt, wenn die Immobilie sowohl im Jahr des Verkaufes als auch in den beiden Jahren zuvor privat genutzt wird. Dabei muss jedoch lediglich im Vorjahr des Verkaufs eine durchgehende Eigennutzung stattfinden. Da der Kläger die Wohnung im Jahr des Verkaufs noch einige Monate selbst nutzte und sie im vorausgegangenen Jahr durchgängig vermietet hatte, sei der erzielte Verkaufserlös steuerfrei.

### Das können Betroffene tun

Allerdings ist das Urteil noch nicht rechtskräftig, denn gegen die Entscheidung ist beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX B 28/19 eine Nichtzulassungsbeschwerde anhängig. Auf das laufende Verfahren können sich betroffene Immobilienverkäufer berufen. Gegen den Steuerbescheid kann Einspruch eingelegt werden. Zur Begründung sollte das Aktenzeichen genannt werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler





## BGH-Urteil

# WEG kann Kurzzeitvermietung nicht per Mehrheitsbeschluss verbieten

Mit Urteil vom 12. April 2019 (V ZR 112/18) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Ferienvermietung einzelner Wohneinheiten – etwa über Airbnb – nicht per Mehrheitsbeschluss durch die Wohnungseigentümergeinschaft verboten werden kann. Für einen solchen Einschnitt ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig.

Im konkreten Fall sieht die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft explizit vor, dass auch die kurzzeitige Vermietung der Wohnungen an Feriengäste gestattet ist. Gleichzeitig bestimmt eine – grundsätzlich zulässige – Öffnungsklausel, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Eigentümer, die kurzzeitige Vermietung zukünftig nicht mehr zu gestatten. Eine Eigentümerin, die ihre Wohnung selbst an Feriengäste vermietet, wollte dies nicht hinnehmen und hat Klage erhoben. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht stellten fest, dass der gefasste Beschluss nichtig sei.

Dies bestätigte nun auch der Bundesgerichtshof: Nach der geltenden Teilungserklärung sei die kurzzeitige Vermietung zunächst ausdrücklich zulässig gewesen. Dies wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch ohne eine ausdrückliche Regelung in der Teilungserklärung der Fall, da die Kurzzeitvermietung von der zulässigen Wohnnutzung gedeckt ist und nur per Vereinbarung verboten werden kann (BGH, 15. Januar 2010, V ZR 72/09). Zwar erlaube die Öffnungsklausel, die Teilungserklärung grundsätzlich per Mehrheitsbeschluss zu ändern. Zum Schutz von Minderheiten dürfen aber sogenannte „mehrheitsfeste“ Rechte der Eigentümer nur mit Zustimmung aller

Wohnungseigentümer geändert werden. Ein solches ist auch die Zweckbestimmung des Wohn- und Teileigentums, in die durch ein Vermietungsverbot eingegriffen werde. Ein generelles Vermietungsverbot bedürfe daher – trotz der Öffnungsklausel – der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, selbst derer, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Selbstnutzer seien.

Obwohl in dem konkreten Fall kein generelles, sondern nur ein spezielles Vermietungsverbot beschlossen wurde, sind diese Grundsätze – nach den BGH-Richtern – übertragbar. Ein Verbot der Kurzzeitvermietung verenge die weite Zweckbestimmung des Wohnungseigentums und schränke damit die Grundsätze des § 13 Absatz 1 WEG, mit dem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, es insbesondere zu bewohnen, zu vermieten und zu verpachten, dauerhaft und in erheblicher Weise ein. Ein Eigentümer müsse sich zudem darauf verlassen können, dass die Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden können.

Die Bundesrichter betonten, dass die Eigentumsrechte der Wohnungseigentümer hier nicht außer Acht bleiben. Ihnen stehen andere Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung, mit denen sie gegen Störungen durch eine Kurzzeitvermietung vorgehen können. Insbesondere kommt etwa bei Überbelegung oder Lärmbelästigungen durch die Feriengäste ein Unterlassungsanspruch nach § 15 Absatz 3 WEG in Betracht. Solche Störungen machten die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall jedoch nicht geltend. Die vorgebrachte Tatsache, dass die wechselnden Feriengäste den dauerhaften Bewohnern unbekannt seien, stellt nach Ansicht der Richter noch keine Störung dar.

Julia Wagner





**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

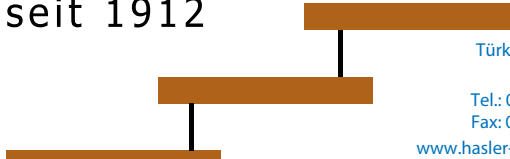
<p><b>Holzbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Dachstühle</li> <li>Dachsanierungen</li> <li>Altbausanierungen</li> <li>Aufstockungen</li> <li>Balkonsanierung</li> <li>Balkone</li> <li>Flachdächer</li> </ul>	<p><b>Dachdeckerei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Holzhäuser</li> <li>Holzfassaden</li> <li>Wärmedämmung</li> <li>Dachfenster</li> <li>Vordächer</li> <li>Carports</li> <li>Gaiben</li> </ul>	<p>Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de</p>
---	---	--

**Holztreppebau  
Solarfachbetrieb**

ZIMMEREI  
HASLER

seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
www.hasler-holztreppebau.de  
info@hasler-holztreppebau.de



**Baudler**

**Dach**

..wir steigen Ihnen aufs



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

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg  
Fon 0761-4 56 86 30 · post@baudler.de  
www.baudler.de





## Eigentumswohnung überschwemmt

**Installateur pfuschte: Eigentümer und Auftraggeber haften für Wasserschaden bei den Miteigentümern**

Die Eigentumswohnung von Herrn S liegt direkt über der – vermieteten – Wohnung des Ehepaares T. Herr S beauftragte einen Installateur mit Sanitärarbeiten im Bad. Der Handwerker arbeitete so schlampig, dass in der Wohnung des Auftraggebers mehrere Wasserschäden entstanden. Das Wasser sickerte durch bis in die untere Wohnung und führte auch dort zu erheblichen Schäden.

Die Eheleute T forderten von S Ersatz der Folgeschäden: Mietausfall, Anwaltskosten und Renovierungsaufwand. Sie hätten die Wohnung selbst instand gesetzt. S bestritt die Folgeschäden und verwies die Miteigentümer außerdem auf den Gebäudeversicherer der Eigentümergeinschaft, der für ihre Schäden zuständig sei.

Doch die Miteigentümer beharrten auf ihrer Forderung: Zu Recht, wie das Amtsgericht Pinneberg entschied (60 C 40/17). Mitglieder einer Eigen-

tümergeinschaft könnten voneinander verlangen, dass Instandsetzungsarbeiten aller Art einwandfrei durchgeführt werden. Andernfalls bestehe sehr wohl Anspruch auf Schadenersatz. Dabei müsse sich Herr S das Verschulden des Sanitärinstallateurs zurechnen lassen, den er beauftragt habe.

Auf die Versicherung der Eigentümergeinschaft komme es hier nicht an. Die Schäden betrafen nicht das

Gemeinschaftseigentum, sondern ausschließlich das Sondereigentum der Eheleute T. Herr S müsse alle von den geschädigten Eigentümern aufgezählten Kosten erstatten. Tatsächlich geleistete, geldwerte Eigenarbeit, die objektiv erforderlich und sinnvoll sei, sei ebenso auszugleichen wie der Mietausfall in Höhe einer Brutto-Kaltmiete.

Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 12.06.2018 - 60 C 40/17

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

## Anfechtung der Jahresabrechnung

Wird eine beschlossene Jahresabrechnung angefochten, so ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten eine korrigierte Abrechnung zu erstellen. Diese muss er dann auf einer Eigentümersammlung zur erneuten Beschlussfassung vorlegen. Das hat das Landgericht Dortmund entschieden (Urteil vom 6. Juli 2018, 1 T 51/18).

Im konkreten Fall hatte eine aus sechs Wohneinheiten bestehende Eigentümergeinschaft gegen die Jahresabrechnung für das Abrechnungsjahr 2016 Anfechtungsklage erhoben. Im gerichtlichen Verfahren hatte der Verwalter die monierten Fehler anerkannt. Das darauffolgende Anerkenntnisurteil vom 22. September 2017, welches am 26. Oktober 2017 rechtskräftig wurde, verpflichtete ihn zur Erstellung der korrigierten Abrechnung.

Daraufhin forderte die Gemeinschaft den Verwalter auf, die korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen. Eine durch den Verwalter am 22.

Dezember 2017 an alle Eigentümer übersandte korrigierte Fassung zur Beschlussfassung im Umlaufbeschluss kam mangels Zustimmung nicht zustande. Die Gemeinschaft verklagte nunmehr den Verwalter auf Erstellung der korrigierten Abrechnung. Er hätte nach dem Nichtzustandekommen des Umlaufbeschlusses eine erneute Beschlussfassung herbeiführen müssen. Das sah das Landgericht Dortmund genauso. Es wies darauf hin, dass die Zwei-Monats-Frist lediglich als Richtwert zu verstehen ist. Sie genüge insbesondere bei kleinen Anlagen, aber auch, wenn alle Unterlagen vorhanden und der Verwalter nicht durch Urlaub, Krankheit oder andere persönliche Gründe verhindert sei. Falls nur einzelne Abrechnungspositionen fehlerhaft seien, käme auch eine kürzere Frist in Betracht. Unter besonderen Umständen – etwa bei größeren Wohnanlagen oder komplizierteren Abrechnungen – könne jedoch auch eine längere Frist geboten sein.

### Fliesenbau

#### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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

### Beschwerdewert

## Anfechtung der Bestellung des Verwaltungsbeirates

Das wirtschaftliche Interesse eines Eigentümers, der die Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolglos angefochten hat, ist in aller Regel auf 750 Euro zu schätzen. Das hat der Bundesgerichtshof beschlossen (17. Januar 2019, V ZB 121/18). Zur erfolglosen Anfechtung eines Beschlusses über die Entlastung des Verwaltungsbeirats hat der BGH entschieden, dass das wirtschaftliche Interesse des klagenden Eigentümers regelmäßig mit 500 Euro zu bewerten ist. Das Interesse an der Bestellung des Verwaltungsbeirates übersteigt also das Interesse an seiner Entlas-

tung um 50 Prozent.

Im konkreten Fall hatte eine Eigentümersammlung einen aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirat gewählt. Gegen diesen Beschluss hatte eine Eigentümerin Anfechtungsklage erhoben. Sie wurde vom Amtsgericht abgewiesen. In der Folge verwarf das Landgericht die Berufung mit der Begründung, der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteige die für eine Berufung erforderliche Summe von über 600 Euro nicht. Der BGH hob diese Entscheidung auf und verwies die Sache zurück ans Landgericht.

*Eva Neumann*





## Widerruf der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums

Manch eine Teilungserklärung legt fest, dass die Veräußerung des Wohneigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Ist diese Zustimmung erteilt, so wird sie unwiderruflich, sobald der Kaufvertrag oder eine andere schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist. Das hat der Bundesgerichtshof beschlossen (6. Dezember 2018, V ZB 134/17).

Im zu verhandelnden Fall wollten mehrere Personen vier Wohnungen verkaufen, die ihnen gemeinsam gehörten. Im notariellen Kaufvertrag wurde zugleich die Auflassung erklärt. Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft sah vor, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Dieser erteilte zunächst gegenüber dem mit der Durchführung betrauten Notar seine Zustimmung zur Veräußerung. Das Grundbuchamt trug darauf die bewilligte Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs zugunsten des

Erwerbers ein. In der Folge widerrief der Verwalter jedoch gegenüber dem Notar seine Zustimmung und teilte dies dem Grundbuchamt mit. Als der Notar die Eintragung der Auflassung beantragte, lehnte das Grundbuchamt dies mit Verweis auf das Fehlen der Verwalterzustimmung ab.

Der BGH folgte der Rechtsbeschwerde der Eigentümer und hob die Beschlüsse der Vorinstanzen auf: Das Grundbuchamt darf die Eigentumschreibung nicht wegen fehlender Veräußerungszustimmung des Verwalters ablehnen. Der Widerruf der Verwalterzustimmung hat nicht zu deren Unwirksamkeit geführt, denn die einmal erteilte Zustimmung ist nach § 183 Satz 1 BGB nur bis zur Bindung der Beteiligten an die Einigung widerruflich. Das Grundbuchamt durfte die Eintragung daher nicht von der Vorlage einer erneuten Zustimmungserklärung abhängig machen.

Eva Neumann

## Reihenhäuser werden mitunter als WEG gebaut

Weil freie Grundstücke selten sind, kaufen viele Familien Schlüsselfertigobjekte. Gerade in Ballungsgebieten bebauen Investoren große Areale mit Reihenhäusern. Was viele Käufer nicht ahnen: Manche dieser Reihenhäuser sind nach Wohneigentumsgesetz (WEG) gebaut. Die Häuser sind wie Eigentumswohnungen, nur nicht über-, sondern nebeneinander angeordnet, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Mit dem Kauf einer solchen Immobilie werden die Bauherren automatisch Mitglied der Eigentümergeinschaft. Das heißt, sie müssen sich im Miteinander und im Umgang mit ihrer Immobilie an gesetzliche Vorgaben halten. Dazu gehört

die Mitverantwortung für das Gemeinschaftseigentum. Und das kann gerade bei Siedlungen recht groß sein. So müssen Käufer beispielsweise vor dem Einzug nicht nur ihr Sondereigentum, abnehmen, sondern nach vollständiger Fertigstellung auch das Gemeinschaftseigentum, das wirtschaftlich den bei weitem größeren Wert bildet. Das stellt manchen vor Probleme. Der VPR rät: Wer sich in eine Wohnungseigentümergeinschaft einkauft, sollte sich im Vorfeld mit den Besonderheiten des WEG beschäftigen. Bei allen Fragen, auch bei der laufenden Baubegleitung und der Abnahme unterstützen der VPB und Bauherrenberater die Bauherren.

### Buchbesprechung

## WEG - Kommentar

Das Werk ist eine Sonderausgabe aus dem beck-online. GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht, der als Leitkommentar für das 21. Jahrhundert alle wichtigen zivilrechtlichen Gesetze behandelt.

Beim Wohnungseigentumsrecht handelt es sich um ein Rechtsgebiet mit enormer praktischer Bedeutung, das ständig neue Rechtsfragen aufwirft. Daraus resultiert ein Bedürfnis nach einer verlässlichen Kommentierung, dem das vorliegende Werk mit seiner wissenschaftlich vertieften, zugleich aber an die Anforderungen der Praxis angepassten Darstellung abhelfen möchte. Neben der systematischen Kommentierung des Wohnungseigentumsgesetzes geht der BeckOGK WEG umfassend und verständlich auf alle aktuellen Rechtsfragen sowie auf die aktuelle Recht-

sprechung zum WEG-Recht ein. Die zahlreichen Beispiele aus der Praxis sowie hilfreiche Formulierungsvorschläge machen den BeckOGK WEG zu einem umfassenden Nachschlagewerk zum gesamten WEG und damit zu einem unentbehrlichen Arbeitsmittel für jeden Praktiker mit

- einer vollständigen Kommentierung des Wohnungseigentumsgesetzes,
- speziell ausgewiesenen weitergehenden Detailinformationen,
- aktueller Rechtsprechung, Praxishinweisen und Formulierungsvorschlägen.

Herausgeber und Autoren sind Experten aus Wissenschaft und Praxis. Das Werk wendet sich an Rechtsanwälte, Notare und an Richter.

WEG; C.H.BECK, 2019; XX, 1501 S., Hardcover 139,00€; ISBN 978-3-406-72888-4

## 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
- ✓ Verfüguung 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



## Bodenbeläge im Überblick

**Holz und Holzwerkstoffe für die Terrasse**

Die natürliche Optik und Haptik, die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, das angenehme Fußgefühl, die einfache Verlegung und wenig aufwändige Pflege – all das macht Holz zu einem beliebten Belag für Balkone und Terrassen.

Ob dabei Dielen aus Massivholz oder aus Holz-Polymer-Werkstoffen zum Einsatz kommen, ist vor allem eine Glaubensfrage.

**Massivholzdielen:  
natürliche Anmutung**

Im Handel ist eine große Auswahl an Terrassendielen erhältlich. Viele von ihnen sind mit benutzerfreundlichen Klicksystemen ausgestattet. Dabei bestimmt die Holzart nicht nur die Optik, sondern auch den Preis und die Langlebigkeit. Heimische Nadelhölzer wie Douglasie, Kiefer, Fichte oder Lärche überzeugen durch kurze

Transportwege und damit eine gute Ökobilanz sowie durch ihren Preis. Tropische Hart-hölzer wie Teak oder Bangkai sind besonders aufgrund ihrer Witterungsbeständigkeit und ihrer warmen, rotbraunen Farbtöne beliebt. Gemeinsam ist allen Massivholzprofilen die natürliche, durch ihre Maserung und nach und nach entstehende Patina geprägte Optik.

**Verbundwerkstoffe: langlebig und individuell gestaltbar**

Mit dieser natürlichen Anmutung können Verbundwerkstoffe nicht ganz mithalten. Dielen aus dem Werkstoff WPC (Wood Plastic Composite) bestehen zu gut zwei Dritteln aus Kunststoff und zu einem Drittel aus Holz oder Holzmehl. Ihr großes Plus ist die Langlebigkeit, hinzu kommt die gleichmäßige Optik. Und: WPC splittet nicht. Die Farbe, die Oberflächenstruktur

und auch die Rutschhemmung lassen sich individuell gestalten.

**So werden die Dielen verlegt**

Früher wurden Holzdielen im Außenbereich nahezu ausschließlich verschraubt. Heute gibt es viele – auch für geübte Heimwerker handhabbare – Klicksysteme. Anders als Terrassen aus Platten oder Steinen brauchen Sitzplätze mit Holzdielen kein massives Fundament. Das bringt zugleich den Vorteil mit sich, dass sie später erweitert werden können. Beim Verlegen gilt es dennoch einiges zu beachten – bei der Konstruktion des Unterbaus, den Auflagen- und Fugenabständen, den Übergängen zu festen Begrenzungen wie der Hausmauer oder den Randsteinen. Besonders wichtig ist die ausreichende Be- und Hinterlüftung des Belages. Mit dem Fachmann ist man als Bauherr auf der sicheren Seite.

empfindlich schaden. Sie sind auch nicht erforderlich, wenn der Belag regelmäßig gereinigt wird. Dafür sind ein grobborstiger Besen und die Scheuerbürste, Neutralreiniger und Wasser die wichtigsten Hilfsmittel. Zunächst wird das Holz sorgfältig abgebürstet – am besten in Richtung der Dielenstruktur. Dann werden Laub- und Schmutzreste aus den Spalten zwischen den Dielen und aus der Unterkonstruktion entfernt. Sonst besteht die Gefahr, dass sich hier Feuchtestenester bilden – der perfekte Nährboden für Pilze. Anschließend wird eine neutrale Seifenlauge aufgetragen, möglichst ein paar Stunden einwirken gelassen und dann mit Wasser abgespült. Nach dem Trocknen kann die schützende Imprägnierschicht aufgefrischt werden. Dafür kommen Öl oder eine Lasur in Frage. Wichtig ist, bei dem Mittel zu bleiben, mit dem das Holz in der Vergangenheit behandelt wurde.

**Schönheitskur fürs Holz**

Dreckfräsen und Hochdruckreiniger können Holzböden

Eva Neumann

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



MOSEER BAUSERVICE  
**bäuerstark**  
QUALITÄT IM BAU

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)

**Große Fenster stilvoll  
verschatten**

Licht und Luft sind neben einer stilvollen Einrichtung die wichtigsten Wohlfühlelemente im Eigenheim. Doch insbesondere bei großen Fenstern ist es ohne Sichtschutz schnell dahin mit der Privatsphäre. Abhilfe schaffen maßgefertigte Fensterbekleidungen, die auch in Übergröße erhältlich sind. (tdx) Große Fenster sorgen für angenehm helle Wohnräume und holen stets ein wenig „Draußen“ nach „Drinnein“. Doch bei heutzutage vielfach vorhandenen breiten und hohen Fensterfronten entsteht schnell das Bedürfnis, die Privatsphäre vor fremden Blicken zu schützen oder aber bei zu starkem Sonneneinfall für Schatten zu sorgen. Ideal sind dann Verschattungen, die sich flexibel justieren lassen und

zugleich optisch ansprechend sind. Der niederländische Hersteller JASNO bietet mit Shutters, Folds, Swings oder Blinds attraktive Fensterbekleidungen. Auf Maß gefertigt und fähig für Fenster bis zu vier Meter Höhe sind Schatten, Schutz der Privatsphäre oder stimmungsvolle Lichtakzente jederzeit möglich.

**Lichtakzente setzen mit Shutters**

Shutters verleihen mit ihren verstellbaren Lamellen dem Wohnraum nicht nur einen Touch von American Heritage, sondern eignen sich auch vorzüglich, um den Lichteinfall ganz nach Bedarf zu regulieren. Die dekorativen Paneele werden auf Maß gefertigt und sind daher für nahezu jede Fenstergröße und -form geeignet.





net. Bis zu einer Höhe von 3,38 Metern werden die Flügel am Stück hergestellt. Bei höheren Fenstern können die einzelnen Elemente einfach übereinander montiert werden. Mit einer

Teleskopstange lassen sich die Paneele getrennt voneinander öffnen und schließen, sodass sich Sonnen- und Sichtschutz je nach Bedarf individuell dosieren lassen.

## Mit Paraffin gegen Feuchte im Mauerwerk

Sicherheit für dauerhaft trockene Wände

Für viele Menschen gehört zur gesunden Lebensweise nicht nur die Ernährung, sondern auch ihre unmittelbare Umgebung. So erachten 73 Prozent der Menschen in Deutschland ihre Wohnge-sundheit für wichtig, wie eine repräsentative Umfrage des Marktforschungsinstituts YouGov belegt. Gesundheits-verträgliche Bauprodukte spielen in diesem Zusammenhang die zentrale Rolle. Selbst für die Bekämpfung von Feuchteschäden in Gebäudewänden steht mit dem ISOTEC-Spezialparaffin ein gesundheitlich unbedenkliches Abdichtungsmaterial ohne chemisch-flüchtige Bestandteile zur Verfügung, das dauerhaft wirkt.

Das Problem ist weit verbreitet: Durch eine defekte oder nicht vorhandene Horizontalsperre steigt in vielen Gebäuden Bodenfeuchte kapillar ins Mauerwerk auf, die Baustoffporen werden mit Wasser gefüllt. Die sichtbaren Folgen der Durchfeuchtung sind Farb- und Putzabplatzungen. Hinzu kommt noch ein sinkender Wärmedämmwert als unsichtbare Konsequenz. Wer zur Behebung des Problems auf

mechanische Verfahren zurückgreifen möchte, die durch Aufstemmen und Durchsägen des Mauerwerks in die Statik des Gebäudes eingreifen, sollte bei der Sanierung einen Statiker hinzuziehen.

Deutlich milder ist der Eingriff bei der Horizontalsperre mit Spezialparaffin, die seit Jahrzehnten erfolgreich praktiziert wird. "Unser ISOTEC-Spezialparaffin ist ein spezielles Wachs. Ganz ähnlich dem Paraffin, das auch in der Lebensmittelindustrie eingesetzt wird, wo strengste Auflagen gelten", betont Thomas Molitor, stellvertretender Technischer Leiter der ISOTEC-Gruppe, die auf die Sanierung von Feuchteschäden spezialisiert ist. "Anders als bei einer Sanierung mit chemisch flüchtigen Bestandteilen ist das Spezialparaffin gesundheitlich unbedenklich und kann deshalb im Wohnbereich ohne Bedenken eingesetzt werden."

### Höchste Wirksamkeit

Professor Heinz Dreyer hat sich in zahlreichen wissenschaftlichen Untersuchungen vom ISOTEC-System überzeugen können. "In meiner Forschung und bei den durch-

### Unbeschwertes Wohnambiente mit Swings, Folds und Blinds

Eine nicht minder stilvolle Alternative zu Shutters sind Blinds. Die höhenverstellbaren Holzjalousien sind für Fenster bis zu einer Höhe von 3,04 Metern geeignet und zaubern stimmungsvolle Lichtmomente in jeden Wohnraum. Ebenso beliebt sind Folds – Raffrollos aus gewebtem Papier – die mit zarter Eleganz jedes Fenster bis 3,20 Meter Höhe zu einem Highlight machen. Aneinandergereiht können Blinds zudem in verschiedenen Höhen aufgehängt oder übereinander montiert werden. Folds und Blinds können entweder über eine Bedienungskette oder elektro-

nisch gesteuert werden.

Wer eine vertikale Optik bevorzugt ist mit Swings gut beraten. Über eine Bedienungskette lassen sich die Lamellen aus Stoff oder Kunststoff in jede beliebige Position drehen, sodass ein spannender 3D-Effekt im Lichtspiel entsteht. Swings sind erhältlich in Höhen bis zu 4 Meter und können zudem auch als Raumteiler verwendet werden.

Für die persönliche Beratung und einen unverbindlichen Kostenvoranschlag stehen JASNO Fachhändler deutschlandweit gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen unter [www.jasno.de](http://www.jasno.de) oder per E-Mail an [info@jasno.com](mailto:info@jasno.com).

Bild: tdx/JASNO

**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

**LBS**  
**Ihr Baufinanzierer!**

**Bezirksleiter Kevin Menner**  
0761 36887-60 + 01739787647  
[kevin.menner@lbs-sw.de](mailto:kevin.menner@lbs-sw.de)

## IHRE Baumodernisierer in Freiburg

### Frischer Wind für Ihre Immobilie:

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

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

*Erleben Sie Handwerk von seiner besten Seite!*



**Hopp+Hofmann**

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



geführten Praxisversuchen zeigte die Paraffinbehandlung von Baustoffen im Hinblick auf die Einrichtung von Feuchtigkeitssperren immer die besten Wirkungen", betont Professor Dreyer. Die Wissenschaftlich-Technische-Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e.V. (WTA) hat die Wirksamkeit des Verfahrens zertifiziert. Die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) hat dem ISOTEC-System, unabhängig vom Durchfeuchtungsgrad, ebenfalls höchste Wirksamkeit bescheinigt.

Und so funktioniert die Horizontalsperre mit Spezialparaffin

### 1. Schritt: Bohren

Vor der Injektion des Spezialparaffins muss das durchfeuchtete Mauerwerk im betroffenen Abschnitt vollständig ausgetrocknet werden. Dazu werden im Abstand von 10-12 cm Bohrkanaäle in das eingebracht.

### 2. Schritt: Austrocknen

Kontrolliert trocknen die Experten mit Hilfe einer Spezialtechnologie das Mauerwerk aus. Nach der Trocknung sind die Baustoffporen voll aufnahmefähig für den Abdichtungsstoff Spezialparaffin.

### 3. Schritt: Injizieren

Das erhitzte, flüssige ISOTEC-Spezialparaffin wird in den

Baustoff injiziert und verteilt sich in den Baustoffporen. Beim Abkühlen härtet es in den Poren aus, verhindert den Kapillarttransport der Feuchte und bildet eine etwa 15 cm dicke, kapillardichte Sperrschicht.

Weitere Informationen unter [www.isotec.de](http://www.isotec.de); Abdichtungstechnik Thomas Walzer, Salzmatzen 3, 79341 Kenzingen



Paraffin wird auch bei Lebensmitteln verwendet. [Bild: obs/ISOTEC GmbH/Cornelis Gollhardt]

## 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

## Geklebte Bodenbeläge halten viel mehr aus Gewappnet für jedes Hobby

Rückzugsorte braucht jeder, um vom Alltagsstress abschalten zu können. Ideal sind Räume, in denen man ungestört ein schönes Hobby ausüben kann. Dort lässt sich in Ruhe an der Werkbank arbeiten, die Modelleisenbahn auf Vordermann bringen oder Fitnessübungen nachgehen. Aber auch für private Feste und Feiern lässt sich der Hobbyraum problemlos als Party-Ort nutzen. Wichtig ist, welcher Bodenbelag ausgewählt und dass dieser vollflächig fest auf den Untergrund geklebt wird. So ist er zum einen sehr belastbar und strapazierfähig sowie für jedes Hobby gewappnet.

Oftmals dient der Keller als Abstell- und Lagerort für all die Dinge, die sonst im Wohnbereich eher im Weg stehen. Sei es die Skiausrüstung, das Fahrrad oder Krimskrums, der sich über die Jahre angesammelt hat. Dabei ist ein Partykeller doch ideal, um den nächsten Geburtstag etwas losgelöster und entspannter zu feiern als beispielsweise

im Wohnzimmer. Hierfür eignen sich beispielsweise gut zu reinigende und fußwarme Kunststoffböden. Fällt bei ausgelassener Feierlaune mal ein Glas herunter, lässt sich die verschüttete Flüssigkeit einfach aufwischen, ohne groß Flecken zu hinterlassen. Auch Macken und Dellen wird es keine geben.

Wer daher einen modernen Vinyl-Design-Belag wählt, kann zudem seiner Kreativität mit einer schicken, verspielten Gestaltung freien Lauf lassen. Alternativ besitzt aber auch ein strapazierfähiger Textilboden eine warme Ausstrahlung. Der stabile Teppichflor schont



zudem Fußgelenke und ist schalldämmend. Da feiert es sich gleich viel ungenierter, ohne dass die Gäste wegen





des Lärms gegenüber Nachbarn ein schlechtes Gewissen haben müssten. Ein robuster Teppich ist auch der beste Belag für all jene, die sich einen Billardtisch in den Hobbyraum stellen möchten. Die können leicht bis zu 500 kg schwer sein und brauchen einen unnachgiebigen Boden.

Weich und elastisch sollte der Belag im Falle von Fitnessübungen sein, zum Beispiel für Yoga oder andere Aktivitäten mit direktem Bodenkontakt. Hier stellt ein Vinyl-Schaumbelag (CV-Bahnenbelag) einen leicht zu reinigenden Untergrund dar. Schweißtropfen sind

im Nu aufgewischt und hinterlassen keine Spuren. Wer sich lieber handwerklich betätigt, sollte auf einen robusten Linoleumboden zurückzugreifen. Ob Werkbank oder Modelleisenbahn – fällt hier einmal ein Werkzeug herunter, gibt es nicht gleich eine dicke Delle im Boden. Bei einfarbigem Linoleum sind zudem Schrauben und Kleinteile leicht auffindbar, falls sie sich verselbstständigen.

Damit alle gewünschten Anforderungen über Jahre erhalten bleiben, empfehlen die Experten der „IBK – Initiative Bodenbeläge kleben“ eine vollflächige feste Verbindung mit

dem Untergrund. Die Haftung macht Bodenbeläge weitaus strapazierfähiger und robuster. Liegt unter dem Belag eine Fußbodenheizung, gelangt deren Wärme bei geklebten Böden zudem schneller in den Raum, da es keine isolierende Luftschicht gibt. Das vollflächige Kleben sollte am besten der Handwerker übernehmen. Er prüft, ob der Untergrund ausreichend fest und eben ist. Bei einem geplanten Hobbyraum im Keller gilt es gerade im Fall eines Neubaus an die vorhandene Restfeuchte zu denken. Ist der Boden nicht trocken, kann es zu Beulenbildung,

üblen Gerüchen oder sogar zu Schimmel kommen.

Für ein wohngesundes Zuhause raten die IBK-Experten, entsprechend zertifizierte, sehr emissionsarme Kleb- und Verlegewerkstoffe einzusetzen. Das EC1-Siegel oder RAL-Gütezeichen „Blauer Engel“ zeigen an, welche Baustoffe besonders umweltfreundlich und damit am besten geeignet sind.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.ibk-fussboden.de](http://www.ibk-fussboden.de)

Foto: IBK / @dolgachov/123rf.com

## Tipps zur passenden Markise

Sommer, Sonne, und viel frische Luft. Damit der Aufenthalt auf der Terrasse nicht zum abenteuerlichen Hitzetrip wird, darf die richtige Beschattung nicht fehlen. Steht der Markisenkauf noch bevor, sollten einige Punkte beachtet werden.

Markisen prägen eindeutig das Erscheinungsbild eines Hauses. Wichtig ist, dass sämtliche Gestelle und Textilien eine hohe Farbtreue und UV-Beständigkeit bieten. Bild: tdx/Klaiber Markisen

In Sachen Sonnenschutz sind Markisen der Klassiker. Sie zaubern im Handumdrehen einen mediterranen Charme auf die heimische Terrasse, schützen vor schädlicher UV-Strahlung und bieten mit einer Vielfalt an Tüchern und Farben das richtige Design für jeden Geschmack. Die beliebtesten Markisenarten sind Cassetten- sowie Gelenk- und Teleskoparmmarkisen. Das Funktionsprinzip ist bei allen Typen ähnlich. Gelenk- oder Teleskoparme ziehen das Markisentuch von der sogenannten Tuchwelle weg bis die gewünschte Verschattung erreicht ist. Bei Cassettenmarkisen wird das Tuch und die Arme durch die geschlossene Bauweise in einem Kasten geschützt. Wer nicht per Hand kurbeln möchte, kann den Antrieb komfortabel via Handsender oder Smartphone steuern. Der Markisenherstel-

ler Klaiber aus dem badischen Forst hat für sein vielfältiges Produktsortiment einige sinnvolle Ergänzungen entwickelt. So schützt beispielsweise ein absenkbarer Volant vor tiefstehender Sonne. Seitenbeschattungen halten neugierige Blicke der Nachbarn ab und eine LED-Beleuchtung zaubert stimmungsvolle Atmosphäre auf die abendliche Terrasse.

Je nach Markisentyp bietet Klaiber Gestelle in sämtlichen RAL Farben und bis zu 365 Tuchdesigns an – damit kann nahezu jeder individuelle Geschmackswunsch erfüllt werden. Sonnenschutz heißt aber auch UV-Schutz. Klaiber verwendet daher ausschließlich Sonnenschutzgewebe, die nach gängigen UV-Test Standards geprüft sind. So bieten die verwendeten Materialien 90 bis 100 Prozent Schutz vor schädlicher UV-Strahlung.

### Auf Produktqualität und Fachberatung achten

So mancher Schnäppchenpreis für eine Markise im Mitnahmemarkt mag auf den ersten Blick verlockend sein. Doch selbst versierte Heimwerker können bereits bei der Selbstmontage an ihre Grenzen stoßen. Zudem sehen viele Billigmarkisen schon nach kurzer Zeit alt aus. Hauptgrund dafür ist eine mangelhafte Qualität. Fehlt bei den Metallgestellen die wetterfeste Pulverbeschich-

tung ist schnell der Lack ab und Rost da. Auch die Tücher können in kurzer Zeit verblassen, wenn das Gewebe nicht voll durchgefärbt ist.

Klaiber setzt auf besonders hochwertige Materialien. Dank

robuster und designorientierter Bauart sind die Markisen und Überdachungen des Premiumherstellers nicht nur in Punkto Funktionalität und Technik führend, sondern verstehen auch in ihrer Ästhetik zu überzeugen.

## 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  
50 Jahre 1960-2010 WALTER VÖGELE  
• 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)





gen. Sämtliche Textilien bieten eine hohe Farbtreue und UV-Beständigkeit. Außerdem sind die Tücher schmutzabweisend sowie wasser- und ölbeständig.

Worauf es bei der Auswahl und der Montage ankommt, wissen die Experten in den bundesweit rund 800 Klaiber-Fachbetrieben. Wichtig ist vor allem der Montageuntergrund. Gerade bei ausladenden Markisen muss dieser tragfähig

sein, damit er bei Wind der Belastung standhält. Bereits bei kleinen Fehlern in der Verankerung kann es zu erheblichen Schäden am Gebäude und sogar Gefahren für Personen kommen. Bei der Montage durch den Fachhandel ist man auf jeden Fall auf der sicheren Seite.

Weitere Informationen zu Markisen unter [www.klaiber.de](http://www.klaiber.de).

Foto: tdx/klaiber markisen



## Von überall aus sehen, wer vor der Tür steht

**Moderne Türkommunikationssysteme: Ein Plus an Sicherheit und Komfort**

Immer wieder berichten die Medien von Trickbetrügern, die sich unter falschem Vorwand Zutritt zu einer Wohnung oder zu einem Haus verschaffen und dort Möglichkeiten und Erfolgchancen für einen späteren Einbruch ausspionieren. Besonders leicht haben sie es bei Bewohnern, die ihnen unbedacht die Tür öffnen weil sie über keinerlei Türkommunikation verfügen, über die sie einen unbekannten Besucher sicher hinter verschlossener Tür zunächst identifizieren könnten. „Dabei bieten Türkommunikationssysteme nicht nur ein deutliches Plus an Sicherheit, sondern auch einen enormen Komfortgewinn“, erklärt Stefan Holitschka von der Initiative Elektro+. „Smarte Systeme tragen außerdem zur Barrierefreiheit einer Wohnung oder eines Hauses bei.“

zurücklegen muss, um Gäste einzulassen oder gegebenenfalls auch abzuweisen“, erläutert der Elektro+-Experte. Eine Alternative sind Systeme, die sich mit der heimischen Telefonanlage verbinden lassen. Dann fungiert das Telefon als Türklingel und man kann direkt über den Telefonhörer mit der unbekannten Person vor der Haustür in Kontakt treten. Möchte man den Besucher hereinlassen, kann die Haustür sogar über das Telefon geöffnet werden.

### Sehen, wer Einlass begehrt – Video-Türsprechanlagen bieten noch mehr Sicherheit

Bei Kommunikationssystemen mit integrierter Kamera besitzt die Wohnungsstation zudem einen Bildschirm, mit dem die Bewohner schnell und sicher überprüfen können, wer klingelt. „Besonders praktisch sind

Geräte mit Nachtsichtfunktion und automatischer Bild- und Tonaufzeichnung“, stellt Stefan Holitschka fest. Klingelt ein Besucher an der Tür, wenn niemand zu Hause ist, wird er automatisch mit Bild und Ton aufgenommen und das Kamerabild mit Uhrzeit abgespeichert. So können die Bewohner zu einem späteren Zeitpunkt überprüfen, wer in ihre Wohnung wollte. Moderne Türkommunikationsanlagen bieten darüber hinaus die Möglichkeit, über ein entsprechendes Gateway das Bild des Besuchers auf dem Smartphone oder Tablet anzuzeigen. In diesem Fall ist es noch einfacher, insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, die Haustür bequem vom Sofa aus zu öffnen. Sind die Bewohner unterwegs, informiert sie die App, wenn es an der Haustür

klingelt und sie können direkt übers Smartphone mit dem Besucher sprechen. Ist es ein ungebetener Gast, dem man die Tür sowieso nicht öffnen würde, bemerkt dieser gar nicht, dass eigentlich niemand zu Hause ist. Und klingelt der langerwartete Paketbote, kann man ihn von unterwegs das Gartentor oder die Haustür öffnen, damit er die Lieferung abstellen kann.

### Elektroinstallationsrohre erlauben unkomplizierte Nachrüstungen

Türkommunikationssysteme sind sowohl als Unterputz- als auch Aufputzvariante erhältlich. Sie eignen sich also nicht nur für Neubauten, sondern lassen sich auch in bestehenden Gebäuden nachrüsten. „Besonders einfach gelingt das, wenn die Türsprechanlage über eine vorhandene 2-Draht-Bus-Installation erweitert wird oder Elektroinstallationsrohre vorhanden sind, in die unkompliziert neue Leitungen für die Daten- und Stromversorgung gezogen werden können“, erklärt Stefan Holitschka. „Bauherren, die nicht von Anfang an eine Türkommunikation vorsehen, sollten daher an Elektroinstallationsrohre denken, um in Zukunft flexibel zu bleiben“. Ausführliche Beratung zu den verschiedenen Möglichkeiten erhalten Interessierte bei einem qualifizierten Elektrofachbetrieb, zu finden unter <https://www.elektro-plus.com/fachbetriebssuche>

### Hören und sprechen – Türkommunikation mit dem Telefon vernetzen

Bei klassischen Türkommunikationssystemen lässt sich über eine Wohnungsstation mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner mit den Besuchern sprechen. Diese Wohnungsstation kann an zentraler Stelle etwa im Flur, oder auch in jedem beliebigen Zimmer installiert werden. „Das hat den Vorteil, dass man nicht immer den Weg zur Wohnungs- oder Haustür



Foto: Gira



# Richtig in die Sicherheit investieren

## Was es beim Kauf einer Alarmanlage zu beachten gilt

In Deutschland hält ein steigendes Sicherheitsbedürfnis sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum vermehrt Einzug. Laut dem Bundesverband Sicherheitstechnik wird der Markt für elektronische Sicherungstechnik in Deutschland aktuell immer größer.

Aufgrund des breiten Angebotsspektrums von Funkalarmanlagen, Glasbruchmeldern bis hin zu stillen Alarmauslösern finden sich viele Haus- und Heimbesitzer immer weniger zurecht. Deswegen erklärt Dirk Bienert, Geschäftsführer der Blockalarm GmbH, worauf es beim Kauf einer Alarmanlage ankommt:

### Sicherheitskonzept vorab erstellen

Wenn es um den Einbruchschutz des Hauses oder der Wohnung geht, ist eine richtige Planung erforderlich. Vor dem Kauf empfiehlt es sich, ein Konzept zu erstellen. Darin wird festgelegt, wie viele Türen und Fenster es zu überwachen gilt, sodass daraus die benötigte Menge der Sensoren abgeleitet werden kann.

Bei der Wahl zwischen einer kabelgebundenen und einer funkgesteuerten Anlage entscheiden sich Hausbesitzer häufig für die kabellose Variante,

denn Kabel müssen zu allen Fenstern und Türen verlegt werden. Das bedeutet einen großen Zeitaufwand, sodass eine kabelgebundene Anlage nur bei einem Neubau sinnvoll ist. Bei einer Nachrüstung des Eigenheims entscheiden sich daher viele für eine Funkanlage. Oftmals hat diese den Vorteil, dass die sichtbaren Sensoren an Fenstern und Türen weggelassen.

Eine Alarmanlage selbst zu installieren und die Sicherungspunkte des Hauses festzulegen, stellt viele Otto Normalverbraucher vor eine große Herausforderung. Hier empfiehlt es sich, einen Experten hinzuzuziehen, der die individuellen Sicherheitsbedürfnisse erkennt, die richtige Technik wählt und auch die anschließende Installation übernimmt.

Bei der Bestandsaufnahme gilt es auch die mechanische Sicherung von Türen und Fenstern einzubeziehen. Die Alarmanlage kann nur in Kombination mit einem erschwerenden Zugang ins Haus, beispielsweise einbruchshemmender Beschlagstechnik und Sicherheitsstiften, Einbrüche verhindern.

### Komponenten für optimalen Schutz

Neben der Alarmanlage sind zusätzlich Bewegungsmelder ein wichtiger Faktor für den Rundum-Schutz. Haustierbesitzer wählen hier am besten eine tierimmune Variante, die Hund und Katze nicht auslösen. Häufig bieten moderne Anlagen auch einen sogenannten „Heimmodus“ an, sodass sich die Bewohner frei im Haus bewegen können.

Um sich die Extrakosten für Bewegungsmelder oder auch Glasbruchmelder zu sparen, ist eine integrierte Geräuschanalyse empfehlenswert, sodass durch intelligente Akustiksensoren zwischen ungewöhnlichen oder gewaltsamen Geräuschen und alltäglichen Klängen wie dem Öffnen des Fensters oder dem Zufallen der Kühlschranktür, unterschieden wird.

So kann die Anlage auch während der Anwesenheit scharf gestellt bleiben. Für zusätzliche Sicherheit bieten einige Systeme nach Auslösen der Hausalarmanlage eine telefonische Weiterleitung via SIM, Funk oder WLAN an, die im Notfall eine Meldung aufs Handy schickt.

Qualitativ hochwertige Alarmanlagen besitzen mindestens einen mechanischen Sabotageschutz, der ein Warnsignal

auslöst, sobald sie gewaltsam entfernt oder beschädigt werden. Ein weiteres Gimmick von wenigen Funkalarmsystemen stellt die rechtzeitige Warnung bei unterbrochenem Signal dar.

### Handhabung im Alltag

Wer in ein Frühwarnsystem oder Ähnliches investiert, der möchte nicht nach der Installation bei Fragen zu den Einstellungen oder bei möglichen Problemen immer zum Benutzerhandbuch greifen müssen. Deswegen ist es ratsam, vor der Kaufentscheidung Bewertungen von Freunden, Nachbarn oder aus dem Internet bezüglich der Bedienung und täglichen Handhabung des Systems einzuholen.

Besonders wichtig ist ein intuitives User-Interface mit übersichtlichen Menüpunkten, aus denen Nutzer wählen. Vereinzelt bieten Hersteller zusätzlich eine ausführliche Beratung vorab und eine detaillierte Einweisung in die Funktionen an sowie einen persönlichen Ansprechpartner, der Kunden nach dem Kauf telefonisch unterstützt.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt unter [www.blockalarm.de](http://www.blockalarm.de)

## Ausgebuchte Infoveranstaltung zur Vererbung von Immobilien

Die Vererbung von Immobilien nimmt stetig an Bedeutung zu. Viele Mitglieder nutzten deshalb die Möglichkeit, sich am 10.04.2019 im Rahmen einer Infoveranstaltung in der Handwerkskammer Freiburg zum Thema „Immobilien richtig vererben“ umfassend zu informieren.

Immobilien bilden als Nachlassbestandteile Gegenstand vorweggenommener

Erbfolgen sowie im Rahmen entsprechender planerischer Überlegungen eine bedeutsame Vermögensart. Rechtsanwalt Peter-Dietmar Schnabel erläuterte in verständlicher Form die rechtlichen und steuerlichen Aspekte, die zu beachten sind, wenn eine Immobilie an die nächste Generation weitergegeben werden soll.

Die Teilnehmer beteiligten sich rege an der Diskussion. Zahlreiche Fragen konnten so schon während der Veranstaltung geklärt werden. Deutlich wurde aber auch: Immobilieneigentümer sind gut beraten, sich

unter Zuziehung von Fachleuten rechtzeitig Gedanken zur Weitergabe ihres Immobilienbesitzes zu machen. Vor allem auch unter steuerlichen Gesichtspunkten.

Die große Nachfrage nach der restlos ausgebuchten Infoveranstaltung sowie die lebhafteste Diskussion während der Veranstaltung haben gezeigt, wie wichtig das Thema ist. Haus & Grund Freiburg wird daher einen Wiederholungstermin anbieten.

Stephan Konrad  
Geschäftsführer







Haus & Grund Freiburg informiert:

## Neuaufgabe der Mietverträge

Alle Mietverträge von Haus & Grund Freiburg wurden grundlegend überarbeitet und der aktuellen Rechtsprechung angepasst. Der blaue Mietvertrag-Wohnraum hat die Auflagen-Nr. 02/2019, die Mietverträge Eigentumswohnung, Einfamilienhaus und Geschäftsraum haben die Auflagen-Nr. 05/2019.

Bitte verwenden Sie ab sofort nur noch die aktuellen neuen Mietverträge. Die Mietverträge Wohnraum, Eigentumswohnung und Geschäftsraum erhalten Sie auch online unter:

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

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## 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.



## 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

## 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)







## MITGLIEDER werben MITGLIEDER

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

Werbendes Mitglied / Name: \_\_\_\_\_ Mitglieds-Nr.: \_\_\_\_\_

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

### Aufnahmeantrag

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

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer Festnetz \_\_\_\_\_ Mobilfunknummer \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

### Datenschutzhinweis:

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

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

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

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

**Den Empfang der Satzung bestätige ich hiermit.**

Kreditinstitut \_\_\_\_\_ IBAN \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

Ort, Datum, Unterschrift(en) \_\_\_\_\_



## Preisindex für die Lebenshaltung

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

Verbraucherpreisindex für Deutschland, April 2019, **105,2**

Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg, April 2019, **105,6**

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

### Unser aktuelles Immobilienangebot



#### FR-Littenweiler

Praxisräume in einer 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Innentreppe ins Untergeschoss mit 3 weiteren Räumen

Baujahr 1972, ca. 88,3 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 44,5 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, 2 Balkone, 2 x WC, Gas-ZH, BA 78,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), vermietet bis 02.01.2021, KM € 18.455,- p.a.

**KP € 475.000,- inkl. TG-Platz**



Helfen Sie unseren Mitgliedern das Passende zu finden.

Die Nachfrage ist groß.

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

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

**Telefon: 07 61 / 38 95 60 - 17 oder per E-Mail: [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)**





- Sonnenschutz
- Rolladen
- Elektroantriebe
- Einbruchschutz
- Kundendienst
- 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

## Anzeigenverwaltung

**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)

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

**Sonnenschutztechnik**

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



**ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER**

Abrihstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. **0761 / 13 20 54** · Fax 13 20 55

[www.mathis-sonnenschutz.de](http://www.mathis-sonnenschutz.de) · [info@mathis-sonnenschutz.de](mailto:info@mathis-sonnenschutz.de)

**Wärmeschutzfenster**   **Sonderkonstruktion**  
**Schallschutzfenster**   **Verglasung**  
**Verbundfenster**   **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)