



# Hausbesitzer-Zeitung

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



## Vermietungskonzept der Stadt Freiburg

VERMIETUNG AN PERSONEN IN  
BESONDEREN BEDARFSLAGEN

## BGH zur Eigen- bedarfskündigung

SORGFÄLTIGE INTERESSEN-  
ABWÄGUNG IST NOTWENDIG

## Im Sommer an die Heizung denken

JÄHRLICHE WARTUNG ERHÖHT  
SICHERHEIT UND LEBENSDAUER



## HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17  
[krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



### FREIBURG - LITTENWEILER

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

KP € 475.000,- inkl. TG-Platz

### FREIBURG - BETZENHAUSEN

Sundgaullee

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

KP € 360.000,- inkl. 2 TG-Plätze



### FREIBURG - HASLACH

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

KP € 340.000,-

### FREIBURG

2-Zimmer-Wohnung, Haierweg, Baujahr 1989, Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 49,5 m<sup>2</sup>, Loggia, Einbauküche, Gas-ZH, VA 77 kWh/m<sup>2</sup>a, zum Bezug frei

KP € 215.000,- inkl. TG-Platz



**SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE ZUM KAUF ODER WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERÄUSSERN?  
RUFEN SIE UNS AN!**

## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Vermietung an Personen in besonderen Bedarfslagen  
Neues Konzept der Stadt Freiburg für Vermieter
- 4 Kommentar  
Weiter so?
- 5 Zensusgesetz  
Rahmen für Gebäude- und Wohnungszählung steht
- 6 Revision des Verbraucherpreisindex  
Statistisches Bundesamt bestätigt: Geringste Preissteigerung bei privaten Kleinvermietern!

## RECHT & STEUER

- 7 BGH zur Eigenbedarfskündigung  
Sorgfältige Interessenabwägung ist notwendig
- 8 Neuer Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz sieht keine Verschärfungen vor
- 9 BGH zur Gewährleistung beim Immobilienkauf
- 9 Buchbesprechung  
Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete
- 10 BGH: Beweislast bei Verweigerung unnötiger Bauteilöffnung
- 11 Trompete im Reihenhaus  
Berufsmusiker nervt die Nachbarn: In gewissen Grenzen ist Musizieren hinzunehmen
- 11 Hauseigentümer fällt für Anbau fünf Bäume  
Geldbuße dafür war rechtswidrig: Das Hessische Naturschutzgesetz gilt nicht im Ortsbereich
- 12 Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf zur Grundsteuer
- 13 Grundsteuer C belastet finanzschwache Privateigentümer  
Haus & Grund fordert Ausnahmen
- 13 Grunderwerbsteuer schnell bezahlen

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Prozesskostenhilfe für WEGs  
Zunächst müssen Wohnungseigentümer einspringen
- 14 WEG-Recht  
Haftung für Sozialverbindlichkeiten

- 15 Bei Renovierungsarbeiten Kabel zerstört  
Wohnungseigentümer haftet, wenn er fahrlässig die Telefonanlage des Miteigentümers außer Gefecht setzt
- 15 Zweitbalkon überflüssig?  
So eine Modernisierungsmaßnahme kann den Wert einer Eigentumswohnung erhöhen

## RUND UMS HAUS

- 16 Im Sommer an die Heizung denken  
Jährliche Wartung der Heizung erhöht die Sicherheit und Lebensdauer der Anlage
- 17 Sicherheitsfalle Fenster  
Beliebten Einstiegsweg doppelt vor Einbrechern schützen
- 18 Preise für Photovoltaikbatterien geben erneut nach  
Wirtschaftlichkeit von Solarstromspeichern rückt näher
- 19 Heißer Sommer? Kühle Räume dank smartem Sonnenschutz  
Im HomePilot Smart Home Rollläden und Markisen clever vernetzen
- 20 Türsprechanlage Mehr Komfort, mehr Sicherheit

## VERBANDSINFO

- 21 Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!
- 22 Mitglieder werben Mitglieder
- 23 Haus & Grund Freiburg informiert  
Neuaufgabe der Mietverträge
- 23 Haus und Grund Seminar  
Vermietung an Personen mit besonderen Bedarfslagen
- 23 Bankverbindung geändert? Mitteilung an die Geschäftsstelle!
- 24 Sicherheitscheck vor dem Urlaub
- 25 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 26 Preisindex für die Lebenshaltung
- 26 Neu im Team bei Haus & Grund Freiburg
- 26 Unsere Dienstleistungen
- 27 Verlagsprogramm

# 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)

## Vermietung an Personen in besonderen Bedarfslagen

## Neues Konzept der Stadt Freiburg für Vermieter

In Beratungsgesprächen wird von privaten Vermietern immer wieder der Wunsch geäußert, soziale Aspekte in die Neuvermietung von Wohnraum einfließen zu lassen. Doch häufig bedeutet dieser Wunsch auch, dass man bereit sein muss, ein größeres Risiko bei der Vermietung einzugehen. Dass dies nicht zwangsläufig so sein muss, zeigt ein neues Konzept der Stadt Freiburg. Es nimmt privaten Vermietern sehr viele Vermietungsrisiken.

Bereits vergangenes Jahr hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg ein Konzept zur Akquise von Wohnungen für Menschen in besonderen Bedarfslagen beschlossen. Dies mit dem Ziel, Vermieter für eine Kooperation zu gewinnen, die Geflüchteten und wohnungslosen Menschen einen Zugang zum Wohnungsmarkt ermöglichen. Diese beiden Gruppen haben es häufig besonders schwer, selbst Wohnraum zu finden. Das eigenständige Wohnen in privatem Wohnraum ist aber ein zentraler Schlüssel zur gesellschaftlichen Integration.

Das Amt für Migration und Integration (AMI) und das Amt für Soziales und Senioren (ASS) der Stadt Freiburg beschäftigen deshalb im AMI einen zentralen Ansprechpartner für die Wohnungsakquise.

Das Konzept bietet viele Vorteile: Vermieter erhalten u.a. eine Mietausfallgarantie. Die Stadt stellt für die gesamte Laufzeit des Vertrags eine Ansprechperson für alle eventuellen Fragen und Probleme. Wohnungseigentümer können somit Familien in Not-situationen risikolos ein eigenes Zuhause geben und somit einen wertvollen Beitrag für den sozialen Frieden leisten!

## WIE FUNKTIONIERT DAS KONZEPT?

- Vermieter, die eine freie Wohnung im Stadtgebiet Freiburg anzubieten haben, können sich bei der unten angegebenen Kontaktadresse melden, um Einzelheiten zu besprechen.
- Überzeugt das Angebot, werden geeignete Bewohner sorgfältig

ausgewählt. Die Wünsche des Vermieters werden natürlich berücksichtigt.

- Vermieter schließen dann einen 10-jährigen Kooperationsvertrag mit der Stadt Freiburg ab.
- Im ersten Jahr ist die Stadt selbst Mietvertragspartnerin („Probezeit“). In dieser Zeit kann ein Bewohner, der z.B. den Hausfrieden stört, sehr leicht von der Stadt Freiburg mit Mitteln des Polizeirechts aus der Wohnung verwiesen werden. Bewährt sich jedoch ein Bewohner, wird ab dem zweiten Jahr direkt mit dem Bewohner ein Mietvertrag abgeschlossen.
- Für die gesamte Mietlaufzeit stellt die Stadt Freiburg eine feste Ansprechperson für alle Fragen zur Verfügung.
- Vermieter erhalten einen individuellen Zuschuss bis max. 5000 €.
- Zusätzlich erhalten Vermieter eine Mietausfallgarantie – auch bei Leerstand.



## WAS IST NOCH WICHTIG?

Um keine Verzerrung des Mietmarkts zu bewirken, müssen sich die Mieten innerhalb der Mietobergrenzen der Stadt Freiburg bewegen. Maßgebliches Kriterium für die für die Anmietung der Wohnung ist die angemessene Bruttowarmmiete ist bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete.

## KONTAKT

Sie haben Fragen oder möchten eine Wohnung anbieten? Melden Sie sich bei Herrn Erdem Akkus, Tel. 0761/201-6368, E-Mail Erdem.Akkus@stadt.freiburg.de

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



## Kommentar

## Weiter so?

Die vergangenen Wochen haben gesetzgeberische Überraschungen hervorgebracht. Noch als Justizministerin hat Katarina Barley (SPD) innerhalb eines Jahres gleich drei Mietrechtsänderungsgesetze vorgeschlagen. Das erste, zur Änderung der Mietpreisbremse, war noch mit den Koalitionspartnern abgestimmt und wurde nach Zustimmung der Bundesregierung dem Bundestag zugeleitet.

So der übliche Weg eines Gesetzes gemäß dem Grundgesetz.

Die beiden weiteren Gesetzesvorschläge waren nicht mit der Bundeskanzlerin abgestimmt und wurden nicht formell im Kabinett behandelt. Vielmehr stellte Barley die Gesetze einer Handvoll ausgewählter Journalisten vor – vermutlich um ihren

Europawahlkampf in Bewegung zu bringen. Seither hängen die Gesetzentwürfe in der Luft.

Die mediale Aufmerksamkeit, die Barley erhielt, wurde trotzdem zum Vorbild für andere. Umweltministerin Schulze (SPD) stellte ihren Entwurf für ein Klimaschutzgesetz ohne Abstimmung mit der Bundeskanzlerin vor. Und Wirtschaftsminister Altmaier (CDU) wollte offensichtlich nicht hintenanstehen und hat seinen Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz ebenfalls auf diesem Wege veröffentlicht.

Das alles hat mit vernünftiger Regierungsarbeit nur wenig gemein. Und das alles bei Gesetzen, die massive Auswirkungen auf den Immobilien- und damit auch auf den Wirtschaftsstandort Deutschland haben. Ein „Weiter so!“ darf es nicht geben. Denn weder der Wohnraumangel in den Ballungsräumen noch die Energiewende kann man so lösen. Wir brauchen dringend wieder eine funktionierende Regierung!

Dr. Kai H. Warnecke (Präsident)

# Zensusgesetz

## Rahmen für Gebäude- und Wohnungszählung steht

Der Bundestag hat das „Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2021“ verabschiedet. Es schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung des Zensus 2021. Das Gesetz definiert eine Reihe von Erhebungsmerkmalen für Wohngebäude. Sie entsprechen in vielen Punkten den Vorgaben der Europäischen Union, gehen jedoch auch darüber hinaus. Vor allem auf vermietende Eigentümer kommt damit mehr Aufwand zu als bei früheren Zählungen.

Zensusstichtag ist der 16. Mai 2021. Bis dahin müssen alle Daten vorliegen. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung werden Grunddaten zu Gebäuden erhoben. Bei den Erhebungsmerkmalen werden auf Intervention des Bundesrates erstmals auch Daten zum Energieträger sowie zum Leerstand und der Miethöhe abgefragt. Auskunftspflichtig sind laut Gesetzentwurf neben den Eigentümern auch die Verwaltungen und die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen.

Nach der Verordnung (EG) Nummer 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen müssen die EU-Mitgliedsstaaten regelmäßig statistische Daten über ihre Bevölkerung und deren Wohnungssituation ermitteln und der EU-Kommission mitteilen.

Den Aufwand für die Bearbeitung der Auskünfte von vermietenden Eigentümern im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung schätzt die Bundesregierung auf 5,33 Millionen Stunden.

(Quelle: BT-Drucksache 19/8693, Seite 27)

Eva Neumann

### (1) ERHEBUNGSMERKMALE IM ÜBERBLICK

1. für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:
  - a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel
  - b) Art des Gebäudes
  - c) Eigentumsverhältnisse
  - d) Gebäudetyp
  - e) Baujahr
  - f) Heizungsart und Energieträger
  - g) Zahl der Wohnungen

### 2. für Wohnungen:

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| a) Art der Nutzung  | d) Fläche der Wohnung |
| b) Leerstandsgründe | e) Zahl der Räume     |
| c) Leerstandsdauer  | f) Nettokaltmiete     |

### (2) HILFSMERKMALE SIND

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen
2. Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen
4. Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung

(Quellen: BT-Drucksachen 19/8693 und 19/9766)

**maler albert kiefer GMBH**  
 Restaurator im Handwerk

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

79110 FREIBURG • www.malerbetrieb-kiefer.de • Tel. 0761 / 80 01 35

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

**Heiko Hahn - Verkauf • Vermietung • Verwaltung**  
 Schwimmbadstr. 23 • Freiburg • www.hahn-immo.de

**HAHN Immobilien**

**Marken-Qualität immer richtig preiswert!**

**EUROBAUSTOFF FACHHÄNDLER** Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

**Marken des Fachhandels!**

**Alles auf Lager!**

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** Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

# Revision des Verbraucherpreisindex

Statistisches Bundesamt bestätigt: Geringste Preissteigerung bei privaten Kleinvermietern!

Die Nachricht wäre in der Vielzahl der Meldungen beinahe untergegangen. Doch das Statistische Bundesamt hat nunmehr amtlich bestätigt, was keinesfalls überraschend ist: die privaten Vermieter dämpfen mit ihren moderaten Mieten die Mietpreisentwicklung!

Sichtbar wurde dies nun im Rahmen der Revision des Verbraucherpreisindex. Dieser misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Berücksichtigt werden auch die Kosten für das Wohnen über den sog. Mietenindex.

Im Februar 2019 wurde der Verbraucherpreisindex turnusmäßig überarbeitet. Neben der Umstellung auf ein neues Basisjahr – von 2010 auf 2015 – wurden auch die Wägungsschemata aktualisiert. Dies hat auch Folgen für den Mietenindex.

Beim Mietenindex können durch die neu eingeführte Schichtung nach Kreis- und Vermietertypen Preisentwicklungen nun auf tieferer Ebene als bisher ausgewiesen werden. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede in der Mietpreisentwicklung je nach Vermietertyp.

In der Preisentwicklung spiegelt sich unter anderem wider, dass die Gewinnerorientierung der verschiedenen Vermietertypen unterschiedlich stark ausgeprägt ist. So stiegen im Jahr 2018 die Mieten, die private Wohnungsunternehmen von den Mietern gefordert haben, deutlich stärker als die Mieten von Wohnungsbau-genossenschaften und von privaten Kleinvermietern.

## PRIVATE KLEINVERMIETER WERDEN DURCH DIE NEUE STICHPROBE REPRÄSENTATIV ABGEBILDET

Neue Gewichte für Vermietertypen führen im Rahmen der Revision zu einer insgesamt schwächeren Preisentwicklung der Mieten. Ein Grund hierfür ist, dass vor der Revision die priva-

ten Kleinvermieter im Mietpreisindex unterrepräsentiert waren. Mit der Revision wird dies ausgeglichen: Die Mieten der privaten Kleinvermieter werden nach ihrem tatsächlichen Anteil an den gesamten Mietausgaben nun höher gewichtet als vor der Revision. Bei Kleinvermietern haben sich die Mietpreise in den vergangenen Jahren jedoch unterdurchschnittlich entwickelt! Die höhere Gewichtung dieser Entwicklung dämpft folglich die Preisentwicklung der Mieten.

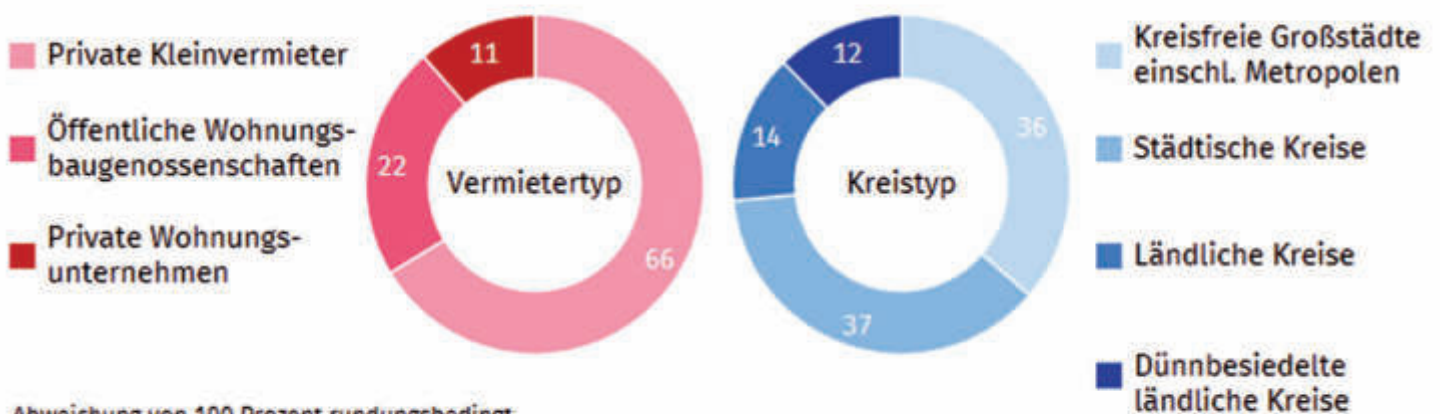
Jetzt ist die Politik aufgefordert, die richtigen Weichen zu stellen. Und dies können ganz bestimmt nicht weitere Reglementierungen sein, die vor allem die privaten Vermieter treffen!

Die mietrechtlichen Verschärfungen der letzten Jahre waren allesamt untauglich, die Mietpreissteigerungen einzufangen. Es ist daher Zeit zum Umdenken! Die privaten Vermieter als mit Abstand wichtigste Vermietergruppe zeigen schon lange, wie es geht. Sie nehmen beispielgebend ihre soziale Verantwortung wahr. Dies sollte auch gewürdigt werden!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



## Gewichte der Vermieter- und Kreistypen im neuen Mietenindex in %



# BGH zur Eigenbedarfskündigung

Sorgfältige Interessenabwägung ist notwendig

Mit Urteil vom 22. Mai 2019 (Az. VIII ZR 167/17) entschied der BGH zur Eigenbedarfskündigung und den Anforderungen an die Sachverhaltsaufklärung sowie zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Interessenabwägung bzw. einen vorliegenden Härtefall (§ 574 Abs. 1 S. 1 BGB). Insoweit sei als Zeitpunkt auf den Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz abzustellen. Ferner sei regelmäßig von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einzuholen, wenn der Mieter infolge des Umzugs eine drohende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes einwendet und hierfür ein ärztliches Attest vorlegt.

## DER ENTSCHEIDUNG LAG EIN RÄUMUNGSPROZESS MIT FOLGENDEM SACHVERHALT ZUGRUNDE:

Die beklagten Mieter leben mit ihrem volljährigen Sohn und sowie dem Bruder des Mieters seit 2006 in einer Doppelhaushälfte der Kläger. Diese kündigten 2015 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Sie begründeten den Eigenbedarf mit der Notwendigkeit, dass die Klägerin zu 1) einziehen werde, um die dort in der Nähe lebende betagte Großmutter betreuen zu können. Die Beklagten widersprachen der Kündigung, erhoben den Vorwurf, der Eigenbedarf sei lediglich infolge von Auseinandersetzungen über Mietmängel vorgeschoben, und beriefen sich im Übrigen auf Härtegründe. Der Bruder des Mieters sei schwer erkrankt, habe die Pflegestufe II und leide u.a. an Schizophrenie, Alkoholkrankheit, Inkontinenz, Demenz, Abwehrhaltung bei der Pflege. Ein in der Berufungsinstanz vorgelegtes Attest bescheinigte „die Ablehnung eines Wohnungswechsels aus psychiatrisch fachärztlicher Sicht ohne zwingenden Grund“. Ein von den Beklagten beantragtes Sachverständigengutachten zum Gesundheitszustand und der mit einem Umzug einhergehenden Zustandsverschlechterung wurde nicht eingeholt. In den Vorinstanzen waren die Kläger erfolgreich mit der Begründung, dass sich aus dem ärztlichen Attest eine drohende schwerwiegende Beeinträchtigung oder drohende Lebensgefahr nicht ergebe. Während des Berufungsverfahrens teilten die Kläger den Tod der Großmutter mit und änderten die Begründung des Eigenbedarfs dahingehend ab, dass nunmehr die Klägerin zu 1) mit ihrem jetzigen Ehemann in das Objekt einziehen möchte.

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und wies den Fall zur weiteren Sachaufklärung, insbesondere hinsichtlich des Bestehens von Härtegründen, an die Vorinstanz zurück. Innerhalb der Interessenabwägung seien die Grundrechte des Vermieters sowie des Mieters (Eigentum, Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit) einander gegenüberzustellen, welches eine umfassende und besonders sorgfältige Sachverhaltsaufklärung für den streitigen Einzelfall erfordere. Hierfür habe das Gericht von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einzuholen (§ 144 Abs. 1 S. 1 ZPO), wenn der Mieter für den Fall des Umzugs eine Gesundheitsverschlechterung behauptet und mittels eines ärztlichen Attests belegt. Im Wege eines Sachverständigengutachtens sei dann zu klären, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, welchen Schweregrad die zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich haben und mit welcher Wahrscheinlichkeit sie eintreten.

Auch seien keine hinreichenden Feststellungen getroffen worden zur Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs, da trotz des Bestreitens kein Zeugenbeweis bzw. eine persönliche Anhörung stattfand. Ferner äußerte sich der BGH zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Interessenabwägung i.S. des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB.

Abzustellen sei insoweit auf die letzte Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Demgemäß könne das in der Berufungsinstanz geltend gemachte Interesse der Klägerin zu 1, mit ihrem jetzigen Ehemann in die Doppelhaushälfte einzuziehen, den Eigenbedarf nicht begründen. Zum einen hätten sich die Kläger in ihrem Kündigungsschreiben nicht darauf berufen, zum anderen sei dieser Grund des Eigenbedarfs auch nicht nachträglich entstanden (§ 573 Abs. 3 S. 2 BGB). Abzustellen sei insoweit allein auf die in dem Kündigungsschreiben geltend gemachte Betreuung der Großmutter. Deren Tod führe nicht zu einem Wegfall des Kündigungsgrundes bzw. zum Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB), da dieser nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist eintrat.



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

<b>Holzbau</b>	<b>Dachdeckerei</b>	<b>Gottlieb-Daimler-Str. 10</b>
Neue Dachstühle	Holzhäuser	79211 Denzlingen
Dachsanierungen	Holzfassaden	Telefon (07666) 5638
Altbausanierungen	Wärmedämmung	Telefax (07666) 8428
Aufstockungen	Dachfenster	info@ringwald-holzbau.de
Balkonsanierung	Vordächer	www.ringwald-holzbau.de
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gäuben	



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

Scherlenzendorf 1a  
79252 Stegen-Eschbach  
Info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

Telefon: 076 61 / 67 38  
Telefax: 076 61 / 75 93

**ZIMMEREI • HOLZTREPPEN**  
**SOLARFACHBETRIEB**

**ARMIN & JOSEF**  
**HASLER**  
seit 1912

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

# Neuer Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz sieht keine Verschärfungen vor

Mit dem von Bundeswirtschafts- (BMWi) und Bundesbauministerium (BMI) Anfang des Monats vorgelegten Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden wesentliche Forderungen von Haus & Grund erfüllt. Die bestehenden drei Regelwerke – Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbares Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden zusammengeführt und das bestehende Anforderungsniveau nicht weiter verschärft.

## WESENTLICHE NEUERUNGEN SIND

- Der von der EU geforderte Niedrigstenergiegebäude-Standard wurde für Neubauten eingeführt. Er geht nicht über das aktuelle Anforderungsniveau der EnEV 2016 hinaus.
- Bei der Erfüllung der energetischen Standards für Neubauten soll die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom erleichtert werden. Ebenso soll der Einsatz von effizienten KWK-Anlagen stärker berücksichtigt werden.
- Die Anforderungen an Energieausweise wurden erhöht. Zum einen sind strengere Sorgfaltspflichten bei der Erstellung von Energieausweisen und bei den Modernisierungsempfehlungen einzuhalten, wozu eine Vor-Ort-Begehung oder die Übersendung aussagekräftiger Fotos vom Gebäude erforderlich sind. Zum anderen enthält der Energieausweis eine zusätzliche Angabe zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes. Außerdem werden sich die Energieeffizienzklassen im Energieausweis zukünftig nicht mehr

an der Endenergie, sondern an der Primärenergie orientieren.

- Für die Ermittlung des Energiebedarfs eines Gebäudes wurde ein neues vereinfachtes Verfahren, das sogenannte Modellgebäudeverfahren, eingeführt. Dieses erlaubt die Planung neuer einfacher Wohngebäude mit bis zu sechs beheizten Geschossen ohne größere Berechnungen.
- Die Primärenergiefaktoren werden im Gesetz geregelt und zum Teil neu justiert. Erdgasbetriebene KWK-Anlagen werden besser gestellt. Ebenso wird Biomethan, das andernorts ins Netz eingespeist und vor Ort in einer hocheffizienten KWK-Anlage zur Wärmeversorgung genutzt wird, besser bewertet.
- Eingeführt wird eine sogenannte Innovationsklausel. Sie gilt bis 2023. Gemäß dieser Klausel können die Länder auf Antrag gewähren, dass neue Gebäude oder Sanierungen im Bestand von den Energieeinsparvorschriften abweichen dürfen, wenn „Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden“, d.h. die Verrechnung innerhalb eines Quartiers erfolgt.

Haus & Grund hat in seiner Stellungnahme die mit der Zusammenlegung der Regelwerke verbundenen Vereinfachungen und die Beibehaltung des derzeitigen Anforderungsniveaus begrüßt, aber gleichzeitig für die Zukunft weitere Erleichterungen angemahnt. Kritisch hat sich Haus & Grund zu den verwendeten DIN-Normen, zum Zwang beim Einsatz erneuerbarer Energien im Bestand und beim Anschluss an ein Fernwärmenetz sowie zu den neuen Anforderungen an Energieausweise geäußert.

**moser**  
beraten · planen · bauen



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

**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 07662 - 94 93 2 - 0  
Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

**STEINHART**  
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

Fenster, Türen, Rollläden, Insektenschutz,  
Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Fachbetrieb nach § 19 WHG **seemann** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)  
**Tankschutz**

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**

## BGH zur Gewährleistung beim Immobilienkauf

Mit Urteil vom 25. Januar 2019 (Az. V ZR 38/18) entschied der BGH über öffentliche Äußerungen als vereinbarte Beschaffenheit für den Immobilienkauf. Vorvertragliche öffentliche Äußerungen (z.B. in einem Exposé) zur Beschaffenheit der Immobilie seien nicht verbindlich, wenn und soweit im Kaufvertrag eine abweichende Beschaffenheit vereinbart ist. Ferner kann ein Haftungsausschluss auch öffentliche Äußerungen i. S. des § 434 Abs. 1 S. 3 BGB erfassen. Negative Formulierungen, wie dass eine bestimmte Eigenschaft des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, stellt demgegenüber keine Beschaffenheitsvereinbarung i. S. des § 434 Abs. 1 S. 1 BGB dar.

### DER ENTSCHEIDUNG LAG FOLGENDER SACHVERHALT ZUGRUNDE

Die Klägerin und ihr Ehemann kauften unter Ausschluss von Sachmängeln ein Hausgrundstück von dem Beklagten zu 1). In dem vom Makler, dem Beklagten zu 3), im Internet veröffentlichten Exposé hieß es u.a.: „Es besteht die Erlaubnis, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstück zu errichten. Daneben gibt es eine angrenzende Wiese, die gepachtet werden kann.“ Der Kaufvertrag enthielt allerdings die Regelung, dass eine weitere Bebauung oder eine bestimmte Verwendung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit der Immobilie gehört. Im Nachhinein erwies sich, dass weder eine Baugenehmigung zur Errichtung der Pferdeboxen bestand noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. Nachdem die Käufer den Rücktritt erklärten, wird mit der Klage nunmehr Rückabwicklung sowie die Feststellung, dass Verkäufer und Makler für etwaige weitere Schäden haften, begehrt.

Der BGH gab der Klägerin Recht und bestätigte den Anspruch der Klägerin auf Rückabwicklung. Im Hinblick auf das Vorliegen eines Sachmangels bekräftigte der BGH seine Rechtsprechung, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung bei Grundstückskaufverträgen (§ 434 Abs. 1 S. 1 BGB) nur anzunehmen sei, wenn sie einen Niederschlag in der Vertragsurkunde gefunden hat. Aufgrund des vertraglichen Ausschlusses einer bestimmten Beschaffenheit stellte der BGH hingegen auf einen Sachmangel i. S. des § 434 Abs. 1 S. 3 BGB ab. Die Zusage im Exposé sei eine öffentliche Äußerung, für welche der Verkäufer hafte, auch wenn diese keinen Niederschlag in der Vertragsurkunde findet. Der BGH legte die Klausel, dass eine bestimmte Beschaffenheit nicht vereinbart sei, als Haftungsausschluss aus, auf welche sich der arglistig handelnde Verkäufer nicht berufen könne (§ 444 BGB). Ferner müsse sich der Verkäufer die unrichtigen und „ins Blaue“ im Exposé des Maklers getätigten Angaben über die Zulässigkeit der Errichtung von Pferdeboxen zurechnen lassen.

Zuletzt bestätigte der BGH die Haftung des Maklers aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. mit § 263 StGB, da die im Exposé aufgestellten Behauptungen zumindest mit einem bedingten Vorsatz getroffen wurden. Das Berufungsgericht habe insoweit noch Feststellungen zu treffen, ob ein Vermögensschaden der Käufer vorliege. Dies sei anzunehmen, wenn der Wert des Grundstücks ohne die Pferdeboxen nicht dem vereinbarten Kaufpreis entspricht und die Käufer das Grundstück auch nicht in anderer Weise zumutbar verwenden, insbesondere wieder veräußern könnten.

### Buchbesprechung

## Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Der "Bub/Treier" bietet:

- alle Fragen zur Geschäfts- und Wohnraummiete komplett in einem Band
- Rechtsprechung und Praxis gut eingeführt und häufig in Gerichtsentscheidungen zitiert
- praxisnaher Aufbau des Werkes, orientiert am Ablauf des Mietverhältnisses (von den Vertragsverhandlungen bis zur Abwicklung nach Beendigung)
- wichtig: alle steuer- und versicherungsrechtlichen Aspekte erfasst und Spezialkapitel zu Fragen der Verjährung, der Zwangsvollstreckung und des Mietprozesses

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) 2015 (u.a. mit den neuen §§ 556d-556g zur Miethöhe bei angespannten Wohnungsmärkten sowie zum Bestellerprinzip - Mietpreisbremse) wurde umfangreich mitsamt der ausgreifenden Folgerechtsprechung eingearbeitet. Zusätzlich ist bereits das aktuelle Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) 2018/2019 (u.a. mit den neuen §§ 559c und 559d) eingearbeitet.

Ausführlich berücksichtigt wurden auch alle aktuellen BGH-Entscheidungen, etwa zu Schönheitsreparaturen, Quotenabgeltungsklauseln, Kündigung, Modernisierungsmaßnahmen, Zigarettenuqualm, Untermiete und Kautionen. Das Werk befindet sich auf dem Rechtsstand 1. Februar 2019. Erörtert werden auch die Besonderheiten der vermieteten Eigentumswohnung.

Die Verfasser dieses mietrechtlichen Spitzentitels bilden ein besonders profiliertes Team, das sich aus erfahrenen Autoren, zumeist obergerichtlichen Richtern und Rechtsanwälten, zusammengesetzt. Herausgegeben wird das Werk von RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub und RiBGH a. D. Hans-Jörg Kraemer.

Das Werk wendet sich an Rechtsanwälte, Richter, Steuerberater, Anlageberater, gewerbsmäßige Vermieter, insbesondere Versicherungen, Banken, Unternehmen, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften sowie an Wohnungsbauunternehmen.

Bub / Treier, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete; C.H. BECK, 5., überarbeitete Auflage, 2019; LXVI, 2412 S., Hardcover (In Leinen) 179,00€; ISBN 978-3-406-69939-9

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

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

**dicht-o-fix®**  
Dichtsysteme für Fenster & Türen,  
die in die Jahre gekommen sind.

dicht-o-fix eG  
Im Meierfeld 19  
77855 Achern

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



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

# BGH: Beweislast bei Verweigerung unnötiger Bauteilöffnung

Mit Urteil vom 7. Februar 2019 (Az. VII ZR 274/17) entschied der BGH zur Anwendung der Beweislast-regeln. Diese kämen erst dann zum Tragen, wenn das Gericht alle Beweismöglichkeiten ausgeschöpft hat. Die beweisbelastete Partei bleibt daher nicht beweisfällig, wenn sie eine Bauteilöffnung verweigert und die Feststellungen auch auf anderem Wege getroffen werden können.

Der Entscheidung lag eine auf Nachbesserung und Schadensersatz für Mangelfolgeschäden gerichtete Klage zugrunde.

Der Kläger hatte den Beklagten mit der Abdichtung seiner Terrasse beauftragt. Hierzu brachte der Beklagte zunächst einen Bitumen-Voranstrich sowie zwei Lagen Bitumen-Schweißbahnen auf. Auf diesem Untergrund verlegte sodann ein anderer Unternehmer Estrich und Fliesen. Im Anschluss übernahm der Beklagte wiederum die Isolierungsarbeiten an den Rändern, montierte die Wandanschlusschienen und versiegelte mit Silikon. Nach ca. einem Jahr zeigte sich an den an die Terrasse angrenzenden Wänden Feuchtigkeit. Der Beklagte lehnte die Mangelbeseitigung ab. Das klägerische Mangelbeseitigungsverlangen blieb auch vor dem Berufungsgericht erfolglos. Das gerichtlich eingeholte Sachverständigengutachten konnte nicht klären, woher die Feuchtigkeit rührt. Der Kläger hatte insofern verweigert, dass zur Gutachtenerstellung der Terrassenaufbau abgetragen wird. Das Berufungsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, der Kläger habe mit gezahlter Schlussrechnung bzw. aufgrund der bei Dritten in Auftrag gegebenen Estrich- und Fliesarbeiten das Werk konkludent (teil-)abgenommen und sei für die ihm mithin obliegende Beweislast hinsichtlich des Mangels bzw. dessen Verursachung beweisfällig geblieben.

Der BGH trat dieser unterinstanzlichen Rechtsprechung entgegen und gab dem Kläger Recht. Der Auftragnehmer eines Werk-

vertrags schulde eine verschuldensunabhängige Nachbesserung (§§ 634 Nr. 1, 635 BGB) auch dann, wenn ihm ein konkreter Ausführungsfehler nicht nachgewiesen werden kann. Insofern genüge – im Gegensatz zum Schadensersatzanspruch aus §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB – die Mangelhaftigkeit des Werks im Zeitpunkt der Abnahme. Ein Sachmangel läge insbesondere bei einem Abweichen von der vereinbarten Beschaffenheit vor (§ 633 Abs. 2 S. 1 BGB). Der Kläger habe den Beklagten mit der Abdichtung der Terrasse des Wohnhauses beauftragt. Damit sei die vom Auftrag vorausgesetzte Funktion der Wasserundurchlässigkeit eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung. Ob das Werk seiner Funktion nach den letzten klägerischen Isolierungsarbeiten gerecht werde, könne zum Beispiel durch einen Flutungsversuch mit gefärbtem Wasser oder einem Leckagetest überprüft werden. Da hierzu die Freilegung der Terrassenabdichtung nicht erforderlich ist, sei der Kläger auch nicht beweisfällig geblieben, obgleich er der Bauteilöffnung widersprach. Die Anwendung der Beweislastregeln käme nur in Betracht, wenn und soweit das Gericht sämtliche zulässigen Beweismittel ausgeschöpft habe und weitere Feststellungen nicht mehr möglich erscheinen. Dies gilt auch dann, wenn die Beweisaufnahme aus einem Grund scheitert, der in der Sphäre des Beweisbelasteten liegt und auf seiner Weigerung gründet. Entscheidend sei insoweit allein, dass das Gericht die Frage eines vorliegenden Mangels zum Zeitpunkt der Abnahme auch ohne Freilegung der Abdichtung hätte beantworten können.

Auch käme es in der Beweisführung nicht darauf an, ob die Beschädigung bei der Estrichverlegung des Dritten und mithin vor den letzten Isolierungsarbeiten des Beklagten stattgefunden hätte, da für die Bitumen-Arbeiten des Beklagten keine Teilabnahme (§ 641 Abs. 1 S. 2 BGB) stattgefunden habe. Teilabnahmen seien lediglich im Falle einer vertraglichen Vereinbarung anzunehmen, nicht hingegen rein konkludent durch die Beauftragung Dritter und deren durchgeführter Leistungen.

Neubau, Anbau, Umbau?  
Wie wär's mit einem Effizienz-Wintergarten?

**Mehr Wohnraum**

Viel Licht.  
Viel Energiegewinn.  
Viele Möglichkeiten.

**WILLMANN & die GLASGALERIE**

Im Mittelfeld 7 · 79426 Buggingen  
07631-178484 · [www.glasgalerie.com](http://www.glasgalerie.com)

## 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)

## ◆ 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

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

# Trompete im Reihenhaushaus

Berufsmusiker nervt die Nachbarn: In gewissen Grenzen ist Musizieren hinzunehmen

Ein Berufsmusiker besitzt gemeinsam mit seiner Ehefrau ein Reihenhaushaus in einem Wohngebiet. Der Trompeter übt manchmal im Erdgeschoss, manchmal in einem Probenraum im Dachgeschoss des Hauses: Nach seinen Angaben höchstens 180 Minuten pro Tag, nur an zwei Tagen pro Woche, nie mittags oder nachts. Zwei Stunden wöchentlich unterrichtet er Schüler.

Das Trompetenspiel nervte die Bewohner des Nachbarhauses. Er müsse so spielen, dass sie das Instrument nicht mehr hören könnten, forderten sie vom Musiker. Das Landgericht verbot das Üben im Erdgeschoss des Reihenhauses. Im Dachgeschoss dürfe der Trompeter werktags maximal zehn Stunden pro Woche üben und an höchstens acht Samstagen oder Sonntagen im Jahr zwischen 15 und 18 Uhr eine Stunde.

Gegen das Urteil legte der Musiker mit Erfolg Revision ein: Es wurde vom Bundesgerichtshof aufgehoben (V ZR 143/17). Das Landgericht habe einen zu strengen Maßstab zugrunde gelegt, so die Bundesrichter, und das Trompeten zu stark eingeschränkt. Häusliches Musizieren und Üben gehöre zu den üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und sei für Musiker von erheblicher Bedeutung für Lebensfreude und Gefühlsleben.

Andererseits hätten die Nachbarn ein Recht darauf, sich in ihrem Haus ungestört entspannen zu können. Man müsse die gegensätzlichen Interessen also ausgleichen und das Musizieren abgewogen begrenzen. Dabei seien erstens der "Lärmpegel", die Art der Musik

und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Zweitens habe ein Berufsmusiker nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker.

Das Landgericht habe vor Ort festgestellt, das Trompetenspiel im Dachgeschoss sei im Wohnzimmer der Nachbarn nicht und in ihrem Schlafzimmer nur leise zu hören. Nach dem Empfinden "verständiger Durchschnittsmenschen" störe dann die Musik nur unwesentlich. Übe der Trompeter in seinem Wohnzimmer, sei die Trompete im angrenzenden Wohnzimmer der Nachbarn in "schwacher Zimmerlautstärke" zu vernehmen. Vollkommen verbieten könne man aber auch das Musizieren im Wohnzimmer nicht.

Auch ein fast vollständiges Verbot in den Abendstunden und am Wochenende — wie vom Landgericht vorgesehen — komme nicht in Frage. Denn in der Regel hätten die Schüler des Berufsmusikers gerade abends und am Wochenende Zeit zum Musizieren. Insgesamt sollte das tägliche Musizieren drei Stunden werktags nicht überschreiten (an Sonn- und Feiertagen eineinhalb bis zwei Stunden höchstens). Vorausgesetzt, das Dachgeschoss eigne sich für Musikunterricht, sollte er nur dort stattfinden.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26.10.2018 - V ZR 143/17

onlineurteile.de (Foto: pasja1000/pixabay.de)

# Hauseigentümer fällt für Anbau fünf Bäume

Geldbuße dafür war rechtswidrig: Das Hessische Naturschutzgesetz gilt nicht im Ortsbereich

Ein hessischer Hauseigentümer erweiterte sein Wohnhaus durch einen Anbau. Dabei waren ihm Bäume im Weg, und zwar fünf Birken mit einem Stammumfang zwischen 45 und 57 Zentimetern. Er fällte sie und handelte sich damit eine Geldbuße von 500 DM von der Gemeinde ein. Dagegen wehrte er sich mit Erfolg.

Das Amtsgericht Darmstadt sprach ihn frei: Das Argument, dass das Abholzen von fünf Bäumen mit so einem dünnen Stamm den Naturhaushalt oder das örtliche Klima beeinträchtigen könnte, sei nicht nachvollziehbar (240 OWi 58 Js 57380/92). Jedenfalls habe die Behörde diese Behauptung im Bußgeldbescheid nicht begründet. Und auch das Gericht sehe dafür keine Anhaltspunkte, was es auf Basis eigener Ortskenntnis beurteilen könne.

Darüber hinaus habe der angewendete Paragraph des Hessischen Naturschutzgesetzes die Überschrift "Eingriffe in Natur und Landschaft". Er gelte nur im Außenbereich, nicht im Gemeindegebiet. Um die Belange des Naturschutzes "innerorts" rechtsverbindlich zu regeln, müsse die Gemeinde eine Baumschutzsatzung erlassen.

Urteil des Amtsgerichts Darmstadt vom 20.04.1995 - 240 OWi 58 Js 57380/92

onlineurteile.de

Foto: pixaline/pixabay.de

## 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 DAS VERMIETEN VON WOHNRAUM UNSEREN SPEZIALISTEN**

- Ermittlung der aktuellen Miete
- Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie
- Besichtigungen in Einzelterminen
- Schutz Ihrer Privatsphäre
- Bonitätsprüfung
- Erstellung eines geprüften Mietvertrages

Eine sorgfältige Vermietung ist ihren Preis wert. Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen.  
**HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH**  
Rufen Sie uns an: (0761) 38 95 60 - 17

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH Tel.: 0761-208 88 57  
Erbprinzenstr.7 Fax: 0761-208 88 75  
79098 Freiburg E-Mail: traube@get-service.de

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

# Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf zur Grundsteuer

Das Bundeskabinett hat am 21.06.2019 ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Es besteht aus drei Teilen:

1. Einem Gesetzentwurf, mit dem eine bundeseinheitliche wertabhängige Regelung für die Grundsteuerberechnung vorgeschlagen wird (Anlage 1),
2. einem Gesetzentwurf für eine Grundgesetzänderung, der den Ländern eigene Regelungen zur Grundsteuerberechnung ermöglicht (Anlage 2) sowie
3. einem Gesetzentwurf zur Regelung einer Baulandsteuer („Grundsteuer C“, Anlage 3).

## A. VORSCHLAG FÜR BUNDESEINHEITLICHE WERTABHÄNGIGE REGELUNG

Dieser Entwurf beinhaltet den Vorschlag des Bundesfinanzministeriums für eine wertabhängige Grundsteuerbemessung. Die Grundsteuer B auf Wohnimmobilien soll danach wie bisher in drei Schritten im Ertragswertverfahren berechnet werden: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz. Die Berechnung dieses „Grundsteuerwertes“, der auch begrifflich den Einheitswert ersetzen soll, setzt sich im Wesentlichen aus dem Boden- und dem Gebäudewert zusammen. Für den Bodenwert wird die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und einem nach Grundstücksgröße gestaffelten Umrechnungskoeffizienten multipliziert und das Ergebnis abgezinst.

Für den Wert des Gebäudes wird eine Tabelle mit nach Bundesländern sowie drei Wohnflächen- und fünf Baujahreskate-

gorien gestaffelten statistisch ermittelten Nettokaltmieten herangezogen. Zusätzlich wird eine gemeindgenaue Mietniveaustufentabelle angewendet. Je höher die Mietniveaustufe von 1 bis 6 liegt, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde und im Ergebnis auch der Grundsteuerwert. Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen soll vom Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern erfolgen.

Zum Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich von den aktuellen zu den seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind, wird die bisher zumeist geltende bundesweite Steuermesszahl von 0,35 % auf 0,034 % gesenkt. Damit räumt der Bundesgesetzgeber indirekt ein, dass er durch sein Modell im Schnitt eine ungefähre Verzehnfachung der steuerlichen Werte erwartet. Auf Ebene der Steuermesszahl werden der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen gegenüber anderen Wohnungsanbietern bevorzugt: Diese Anbietergruppe wird mit einem Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich direkt steuermindernd auswirkt, gegenüber allen anderen Eigentümern bzw. deren Mietern privilegiert.

Um die gemeindeweite Aufkommensneutralität zu gewährleisten, müssten die Kommunen ihre Hebesätze anpassen und so bewirken, dass sie insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnehmen als vor der Reform. Da der Bundesgesetzgeber insoweit keine rechtlichen Vorgaben machen kann, enthält der Gesetzentwurf nur einen zweifachen Appell: Zum einen an die Gemeinden selbst, die Hebesätze gegebenenfalls anzupassen, zum anderen an die Landesgesetzgeber mit Blick auf Gemeinden, die sich in einem Haushaltssicherungsverfahren befinden, auch diese finanzschwachen Gemeinden nicht an einer Anpassung zu hindern.

## B. GESETZENTWURF FÜR EINE GRUNDGESETZÄNDERUNG (ÖFFNUNGSKLAUSEL)

Eine Grundgesetzänderung soll es künftig ermöglichen, dass jedes Bundesland ein eigenes Grundsteuermodell einführt. Der Bund erhält nach dem Entwurf eine uneingeschränkte konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer. Den Ländern wird zugleich eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eingeräumt. Rechtstechnisch umgesetzt wird dies durch die Einfügung einer neuen Nr. 7 „die Grundsteuer“ in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Grundgesetz. Einige Bundesländer haben bereits angekündigt, ein wertunabhängiges Modell einführen zu wollen. Dieses Modell berücksichtigt für die Steuerbemessung nur die Fläche der Grundstücke und der vorhandenen Gebäude und multipliziert diese mit festen Faktoren. Auf das Ergebnis wird direkt der gemeindliche Hebesatz angewandt, ohne Zwischenschaltung einer Steuermesszahl. Die Werte der Grundstücke und der Gebäude bleiben dabei unberücksichtigt.




**KEINE HALBEN SACHEN.**

**VERPASSEN SIE IHREM HAUS EIN DICKES FELL –**

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

 **0761-79177-17**

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

**Jetzt Fördermittel sichern!**

Dezernat für Umwelt, Jugend, Schule, Bildung  
Umweltschutzamt

**Freiburg**   
IM BREISGAU

## C. GESETZENTWURF ZUR REGELUNG EINER BAULANDSTEUER („GRUNDSTEUER C“)

Bislang kann jede Gemeinde nach dem Grundsteuergesetz nur einen gemeindeweit einheitlichen Hebesatz festlegen. Mit diesem Gesetzentwurf erhalten die Gemeinden durch eine Ergänzung des § 25 Abs. 4 und 5 Grundsteuergesetz die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke. Dies soll den Baudruck auf die Immobilieneigentümer erhöhen und Grundstücksspekulationen eindämmen. Gestattet ist der erhöhte Hebesatz nur in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf. Als „baureif“ gilt ein Grundstück, das nach Lage, Form und Größe sowie sonstigem tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar wäre. Erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigungen sowie zivilrechtliche Hindernisse – denkbar in der Praxis z.B. aus dem Erb- und Schenkungsrecht – sind für die Steuererhebung unbeachtlich. Um welche Grundstücke es sich handelt, hat die Gemeinde zu Beginn eines Kalenderjahres in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung bekannt zu geben.

## Grundsteuer C belastet finanzschwache Privateigentümer

### Haus & Grund fordert Ausnahmen

Die von der Bundesregierung beschlossene Grundsteuer C (Baulandsteuer) für baureife unbebaute Grundstücke wird nach Auffassung des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland vor allem finanzschwache Privateigentümer belasten. „Der Bundestag muss in den kommenden parlamentarischen Beratungen dafür Sorge tragen, dass die Steuer nur für Unternehmen gilt. Private Einzeleigentümer sind keine Spekulanten“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke heute in Berlin. Die wahren Bodenspekulanten würden die Grundsteuer C aus der Portokasse zahlen. Und sie würden zudem jene Grundstücke kaufen, welche die finanzschwachen Eigentümer wegen der Grundsteuer C verkaufen müssten.

Da in vielen Städten neuer Wohnraum benötigt wird, möchte die Bundesregierung den Gemeinden die Möglichkeit einräumen, einen erhöhten Grundsteuerhebesatz auf baureife Grundstücke festzusetzen. Dahinter steckt die Annahme, dass viele Grundstücke bisher unbebaut bleiben, weil die Eigentümer auf eine Wertsteigerung hoffen. „Seit den 1960er Jahren wissen wir, dass diese Steuer ein Irrweg ist“, erinnerte Warnecke.

Damals hatte sich weder das Baulandangebot nennenswert ausgeweitet noch waren die Baulandpreise durch die Steuer gesunken. Entgegen den Vorhersagen ihrer Befürworter bestrafte die Grundsteuer C vor allem diejenigen, die keine oder nur geringe finanzielle Reserven hatten, um ihr Grundstück zu bebauen.



## D. AUSBLICK

Voraussichtlich in dieser Woche wird es eine 1. Lesung der Gesetzentwürfe im Bundestag geben. Für die Grundgesetzänderung bedarf es wegen der hierfür erforderlichen Zweidrittel-Mehrheit auch einer Zustimmung aus den Reihen der Opposition. Es wird derzeit mangels Alternativen erwartet, dass diese Mehrheit wohl zustande kommen wird. Die Bundesländer stehen dann vor der Entscheidung, sich dem Vorschlag für eine bundesweite Regelung anzuschließen oder eigene Gesetze zur Regelung der Grundsteuer zu beschließen. Bayern hat bereits angekündigt, ein wertunabhängiges Modell einführen zu wollen. Auch die Bundesländer haben für die Schaffung einer neuen Rechtsgrundlage zur Grundsteuererhebung, wie auch der Bund, nur bis zum 31.12.2019 Zeit. Die Grundsteuer B und gegebenenfalls Grundsteuer C würden dann erstmals ab dem 1.1.2025 nach den neuen Regeln erhoben werden. Bis dahin soll die Grundsteuer weiter bundeseinheitlich auf der bisherigen Rechtsgrundlage erhoben werden.

## Grunderwerbsteuer schnell bezahlen

Wer baut oder eine Immobilie kauft, der weiß, das wird teuer. Was viele dennoch vergessen: Es sind nicht die Hauskosten alleine, die der Käufer finanzieren muss, sondern auch die Nebenkosten und – nach dem Einzug – die Unterhaltung des Hauses. Daran erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Zu den Nebenkosten zählen zum Beispiel die Beurkundungskosten beim Notar und die Grunderwerbsteuer, die sich in einigen Bundesländern inzwischen auf 6,5 Prozent des Kaufpreises summiert. Sie wird beim Kauf aller inländischen Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen fällig, auch beim Erwerb eines Erbbaurechts. Die Grunderwerbsteuer muss der Käufer nach der Protokollierung des Kaufvertrags beim Notar überweisen, und zwar möglichst umgehend. Denn erst wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, dann stellt das Finanzamt die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Und die wiederum braucht das Grundbuchamt, um den neuen Eigentümer offiziell ins Grundbuch einzutragen. Fließt kein Geld, gibt's auch keine Eintragung.

### Ihr Fachmann für Natursteinarbeiten

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

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

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



- Fensterbänke in Naturstein für Neu- und Altbauten
- Treppen, Haussockel, Torbögen aus Naturstein
- Balkonsanierung
- Bau- und Gartenplastik nach eigenen Entwürfen
- Restauration von Bauzier und Baudenkmalen aus Stein

# Prozesskostenhilfe für WEGs

Zunächst müssen Wohnungseigentümer einspringen

Auch finanzschwache Wohnungseigentümergeinschaften können zwar grundsätzlich Prozesskostenhilfe beantragen. Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 21. März 2019 (V ZB 111/18) jedoch entschieden, dass diese nur dann einen Anspruch auf die staatliche Unterstützung haben, wenn die Kosten des Rechtsstreits weder von der Wohnungseigentümergeinschaft noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

Im konkreten Fall hatte eine WEG Prozesskostenhilfe für ein Berufungsverfahren beantragt. Das Landgericht hatte diese mit der Begründung abgelehnt, dass bei juristischen Personen wie WEGs Prozesskostenhilfe nach § 116 Nummer 2 ZPO nur dann gewährt werden könne, wenn weder die juristische Person selbst noch die an dem Gegenstand des Rechtsstreits wirtschaftlich Beteiligten die Verfahrenskosten aufbringen könnten. Doch seien bei einem Rechtsstreit über Zahlungen an die WEG die Wohnungseigentümer wirtschaftlich beteiligt, da sie bei Ausfall der Forderungen der Gemeinschaft diese im Zweifel mittels einer Umlage kompensieren müssten. Dass die Einzeleigentümer die Kosten ebenfalls nicht aufbringen können, sei aber nicht geltend gemacht worden.

Der BGH stimmte der Entscheidung der Vorinstanz zu. Denn aufgrund der Nachschusspflicht müssen die Wohnungseigentümer für einen ausgeglichenen Etat der Gemeinschaft sorgen. Wenn durch die Kosten eines Rechtsstreits also eine Finanzierungslücke

auftritt, müssen die Eigentümer diese etwa mittels einer Sonderrumlage oder einer Kreditaufnahme schließen. Sollten hierbei einzelne Wohnungseigentümer ausfallen, dann müssen die restlichen Eigentümer einspringen. Folglich muss für einen Prozesskostenhilfeantrag einer WEG dargelegt werden, dass weder die Gemeinschaft über die benötigten finanziellen Mittel verfügt oder diese beispielsweise über eine Kreditaufnahme beschaffen kann noch dass diese Kosten von allen, mehreren oder auch nur einem einzelnen Wohnungseigentümer finanziert werden können. Ob eine Finanzierung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer diesem zuzumuten ist, spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend ist alleine, ob sie möglich ist.

Da viele Wohnungseigentümer in der Regel kein Interesse haben, ihre eigenen Finanzen für einen Rechtsstreit der Gemeinschaft offenzulegen, werden vermutlich die meisten Prozesskostenhilfeanträge von WEGs abgelehnt werden.

Sein Recht gerichtlich zu erstreiten, kann teuer werden. Damit nicht von vornherein immer der (finanziell) Stärkere gewinnt, gibt es die staatliche Prozesskostenhilfe. Mit ihr soll es auch finanzschwachen Personen oder Unternehmen immer dann ermöglicht werden, ihr Recht einzufordern, wenn eine hinreichende Aussicht auf Erfolg besteht.

Gerold Happ

## WEG-Recht

Haftung für Sozialverbindlichkeiten

Wenn ein Wohnungseigentümer Sozialverbindlichkeiten für seine Eigentümergeinschaft übernimmt, kann er diese Kosten später nicht mehr anteilig von den anderen Eigentümern zurückverlangen. Er muss seinen Anspruch gegenüber der WEG geltend machen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 26. Oktober 2018 (veröffentlicht am 28. März 2019, V ZR 279/17) entschieden.

Im konkreten Fall ging es um eine Gebäudeversicherung. Ein Wohnungseigentümer aus einer aus zwei Eigentümern bestehenden WEG hatte zunächst die fällige Versicherungsprämie für die Haus- und Gebäudeversicherung in Höhe von 3.700 Euro und kurz danach 180 Euro für die Gebäudehaftpflichtversicherung gezahlt, um ein Erlöschen des Versicherungsschutzes zu verhindern.

Die Miteigentümerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und verfügt über 92 Prozent der Eigentumsanteile. Deren Gesellschafter verklagte der Eigentümer nun darauf, gemäß ihren Miteigentumsanteilen die verauslagten Versicherungsprämien zu erstatten. Der Kläger scheiterte in allen Instanzen. Die Richter – zuletzt auch der BGH – stellten fest: Bei den Kosten handelt es sich um Sozialverbindlichkeiten, die von der Gemeinschaft hätten gezahlt werden müssen. Entsprechend hat der Eigentümer keinen Anspruch gegenüber dem Miteigentümer, sondern nur gegenüber der WEG.

Eva Neumann

*Können wir. Machen wir.*

www.veeser.biz

**Veesser**

Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 ☎ 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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

Wo gibt es Farben, Lacke, Lasuren, Tapeten, Bodenbeläge??

Natürlich bei:

**Farben Thon**

**Farben Thon**

Wentzingerstraße 36 • 79106 Freiburg

Tel. 0761 / 27 40 66 - Fax 0761 / 28 73 27

e-mail: farben-thon@t-online.de - www.farben-thon.de

300 m² kompetente Beratung mitten in der Stadt

**P** Kundenparkplätze im Hof

## Bei Renovierungsarbeiten Kabel zerstört

Wohnungseigentümer haftet, wenn er fahrlässig die Telefonanlage des Miteigentümers außer Gefecht setzt

Ein Wohnungseigentümer renovierte die gerade erworbene Wohnung. Dabei trennte er ein Kabel in der Wand durch — es handelte sich um eine Telefonleitung, an dem die Telefonanlage eines Miteigentümers "hing". Logischerweise funktionierte anschließend die Anlage nicht mehr.

Der betroffene Nachbar forderte Schadenersatz. Darauf habe er als einzelner Eigentümer keinen Anspruch, meinte der Übeltäter: Er habe eine Versorgungsleitung beschädigt und die gehöre zum Gemeinschaftseigentum. Doch das Amtsgericht Frankfurt entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Nachbarn (3 C 225/17).

Das zerstörte Kabel diene ausschließlich dessen Wohnung, auch wenn sie zum Teil außerhalb seiner Räume verlaufe. Daher zähle

sie zum Sondereigentum. Und dieses Sondereigentum habe der neue Eigentümer schuldhaft beschädigt. Daher müsse er für die Folgen geradestehen.

Es sei fahrlässig, als Laie in einer neuen Wohnung Kabel unbekannten Zwecks abzutrennen, ohne sich vorher um Auskunft über deren Funktion zu bemühen. Der neue Eigentümer hätte einen fachkundigen Handwerker hinzuziehen oder zumindest den Voreigentümer um Pläne oder Auskünfte bitten müssen, bevor er eigenmächtig eine Leitung zerstörte.

Urteil des Amtsgerichts Nagold vom 22.10.2018 - 3 C 225/18

onlineurteile.de

## Zweitbalkon überflüssig?

So eine Modernisierungsmaßnahme kann den Wert einer Eigentumswohnung erhöhen

Eine Eigentümerversammlung beschloss, die Wohnanlage mit weiteren Balkonen auszustatten. An der Ostseite des Gebäudes waren Balkone vorhanden. Nun sollten auch an der Westseite — zum Garten hin — Vorstellbalkone angebracht werden. Gegen diesen Beschluss klagte eine Eigentümerin.

Sie wertete die Baumaßnahme als überflüssigen Luxus, weil das Wohnhaus bereits über Balkone verfügte. So eine "Luxusmaßnahme" setze die Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraus, meinte die Frau. Das Landgericht Frankfurt hielt den Anbau dagegen nicht für Luxus, sondern für Modernisierung (2-09 S 34/18).

Die Zweitbalkone seien geräumiger geplant als die Balkone im Osten und sie lägen zum Garten hin, erklärte das Landgericht. Damit stellten sie einen zusätzlichen Erholungsfaktor dar und böten den Eigentümern mehr Möglichkeiten der Gestaltung auf größerer Nutzungsfläche. Eine Baumaßnahme, die den Wohnwert erhöhe, sei als Modernisierungsmaßnahme anzusehen.

So eine Maßnahme könne die Eigentümerversammlung mit qualifizierter Mehrheit beschließen. Einstimmigkeit sei in so einem Fall nicht nötig. Auch wenn die Eigentümerin hier keinerlei



Bedarf erkennen wolle: Der Anbau der Zweitbalkone steigere nachhaltig den Gebrauchswert der Eigentumswohnungen und damit auch ihren Wert für den Fall der Vermietung bzw. des Verkaufs.

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 12.11.2018 - 2-09 S 34/18

onlineurteile.de

Foto: IndiraFoto/pixabay.de

### Spezial Pflaster- & Steinreinigung

HEISSWASSER-METHODE - max. 80-90 °C

- ✓ **Reinigung - Aufbereitung - Pflege**
- ✓ **Veredelung**
- ✓ **Ölfleckenentfernung**
- ✓ **Kaugummientfernung**
- ✓ **Verfugung von Pflastersteinbelägen**



Dauerhaft reine  
Steinflächen

KEIN VERSPRITZEN - 100% UMWELTFREUNDLICH

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



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

### 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)

# Im Sommer an die Heizung denken

Jährliche Wartung der Heizung erhöht die Sicherheit und Lebensdauer der Anlage

Mit steigenden Temperaturen geht auch die Heizperiode endgültig zu Ende. In Haushalten, in denen die Warmwasserversorgung nicht über die Zentralheizung läuft, kann diese nun sogar ganz abgeschaltet werden. Dennoch sollte die Heizung über die Sommermonate nicht in Vergessenheit geraten, denn jetzt ist genau der richtige Zeitpunkt, die Anlage auf den Prüfstand zu stellen. „Häufig merkt man erst im Herbst mit den ersten kalten Nächten, wenn die Heizung nicht einwandfrei läuft und sitzt dann schnell im Kalten“, erklärt Michael Muerkoster von der Initiative WÄRME+. „Daher sollte man die komplette Heizungsanlage am besten im Sommer von einem Fachmann überprüfen lassen. Stehen Reparaturen oder sogar ein kompletter Austausch an, hat man noch genügend Zeit für die Umsetzung, bevor es wieder kalt wird.“ Eine jährliche Überprüfung hilft dabei, die Sicherheit und Lebensdauer der Anlage zu erhöhen und Energie und Betriebskosten einzusparen.

## PROFESSIONELLER HEIZUNGSCHECK DECKT MÄNGEL UND SPARPOTENTIALE AUF

Bei einem professionellen Heizungsscheck begutachtet ein Fachmann den Zustand der kompletten Heizungsanlage und kann mittels genauer Messungen berechnen, was sie verbraucht und wo Einsparpotentiale bestehen. Häufige Ursache für einen hohen Energieverbrauch ist eine hydraulisch nicht richtig eingestellte Heizungsanlage. Dies macht sich an übertensorgten Heizkörpern in der Nähe der Anlage und nicht ausreichend versorgten Heizkörpern etwa in weiter entfernten oberen Etagen des Hauses bemerkbar. „Ein hydraulischer Abgleich kann hier Abhilfe schaffen. Dabei werden die einzelnen Komponenten der Heizungsanlage optimal aufeinander abgestimmt, so dass die Wärme genau da ankommt, wo sie benötigt wird“, erläutert Michael Muerkoster. Durch einen hydraulischen Abgleich lassen sich leicht 15 Prozent der gesamten Heizkosten einsparen.

Auch eine veraltete Heizungspumpe kann die Betriebskosten in die Höhe treiben. Dann lohnt sich der Austausch gegen eine moderne Hocheffizienzpumpe mit elektronischer Steuerung. Diese erkennt den tatsächlichen Heizbedarf im Haus und passt die Leistung und den Wasserdruck automatisch an.

## ENERGIEWENDE IM HEIZUNGSKELLER: WÄRME-PUMPE IST ERSTE WAHL BEI MODERNISIERUNG

Ist die Heizungsanlage bereits in die Jahre gekommen, sodass ein kompletter Austausch in Frage kommt, finden Eigentümer in der Wärmepumpentechnologie eine effiziente Alternative zu konventionellen Heizungen. Wärmepumpen nutzen die Energie zur Wärmeerzeugung größtenteils aus der Umwelt, das spart nicht nur Betriebs- und Verbrauchskosten, sondern ist auch besonders ressourcen- und umweltschonend. Für eine Modernisierung eignet sich eine Luft/Wasser-Wärmepumpe besonders gut. Da die Wärmequelle im Vergleich zu Erdreich- oder Wasser-Wärmepumpen nicht erst durch Grabungen oder Bohrungen erschlossen werden muss, fallen die Investitionskosten relativ gering aus. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist beinahe überall einsetzbar und kann sogar im Freien aufgestellt werden. Im Innenbereich ist der Platzbedarf für die Heizung nicht größer als für einen normalen Heizkessel.

Weil die Wärmepumpe vor Ort emissionsfrei arbeitet und in der Kombination mit Öko-Strom sogar vollständig mit regenerativen Energien betrieben werden kann, ist sie ein idealer Einstieg in eine erneuerbare Energieversorgung. Der Einbau einer Wärmepumpe wird daher auch von Bund und Bundesländern gefördert. Einen Überblick über die verschiedenen Förderprogramme und Fördergeber liefert die von den Initiativen WÄRME+ und ELEKTRO+ veröffentlichte Broschüre „Förderung elektrischer Haustechnik in Wohngebäuden“. Sie steht zum kostenlosen Download bereit unter [www.waerme-plus.de](http://www.waerme-plus.de).

**SANITÄR HEIZUNG**

**Sanitherm GmbH**

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11

Telefon 0761/81008

**GAS BAD SOLAR**

**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**

...die richtige Wahl

**Wäibel KG**

HEIZUNG SANITÄR

- Kundendienst
- Energiesparteknik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

**Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30**

**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)

# Sicherheitsfalle Fenster

Beliebten Einstiegswege doppelt vor Einbrechern schützen

In den meisten Fällen dringen Einbrecher über Fenster oder Terrassen- und Balkontüren in Häuser oder Wohnungen ein. Diese Öffnungen sind nämlich häufig Schwachstellen, da sie sich leicht erreichen und schnell aushebeln lassen. Dafür reichen einfache Werkzeuge wie Schraubenzieher aus. Es gilt diese Öffnungen deshalb auch bei kurzer Abwesenheit zu schließen. Viele Versicherungen übernehmen bei Einbrüchen durch offene Fenster keine Schadensansprüche, da die Bewohner nach Ansicht der Versicherer „grob fahrlässig“ gehandelt haben. „Um das Eigenheim vor Tätern zu schützen, gibt es verschiedene Möglichkeiten – von Zusatzschlössern über Fenstergitter bis zu Rollläden. Bei Neubauten sollten Bauherren direkt auf qualitativ hochwertige Fenster achten, doch auch das Nachrüsten mit Sicherungstechnik lässt sich in der Regel ohne Probleme realisieren“, weiß Dirk Bienert, Sicherheitsexperte und Geschäftsführer der Blockalarm GmbH.

## EINBRUCHHEMMENDES GLAS

Vor allem einfache Verglasungen älterer Fenster und übliche Isolierverglasungen lassen sich leicht einschlagen und bieten somit einen schnellen Weg ins Innere des Hauses. Einbruchhemmende Verbundsicherheitsgläser verhindern jedoch dieses Vorgehen. Das sogenannte Panzerglas besteht aus zwei oder mehreren Glasschichten, die mit Kunststoffolie oder Spezialharz fest verbunden werden. „Fenster oder Terrassentüren rüsten Hausbesitzer mit diesen Glasstärken bei Bedarf auch ganz einfach nach. Es gilt dabei auf die Zertifizierung nach der Norm DIN EN 356 zu achten“, merkt Bienert an. Diese Richtlinie definiert verschiedene Widerstandsklassen für die Durchwurf- und Durchbruchhemmung von Sicherheitsglas.

## FENSTERBESCHLÄGE FÜR DIE SICHERHEIT

Da Einbrecher häufiger Fenster aufhebeln, als sie einzuschlagen, reichen Sicherheitsgläser oft nicht aus. Für einen umfassenden Schutz gilt es deshalb auch auf hochwertige Beschläge zu setzen. Einfache Fensterbeschläge verfügen nicht über eine einbruchhemmende Wirkung, hingegen sorgen sogenannte Pilzkopfverriegelungen für besseren Schutz. Diese Mehrfachverriegelungen halten Fenster seitlich an mehreren Stellen mit dem Rahmen zusammen. Für einen grundlegenden Einbruchschutz reichen zwei Pilzkopfverriegelungen aus – sie verhindern dann beispielsweise das Aufhebeln mit einem Schraubenschlüssel. „Bei einem

versuchten Einbruch wird der Pilzkopf in das Schließfach eingefahren und Täter benötigen mehr Zeit, wodurch viele schon aufgeben. Vier Pilzkopfverriegelungen, die sich an allen Ecken befinden, bieten bereits einen gehobenen Einbruchschutz“, erklärt der Sicherheitsexperte.

## FENSTERGITTER FACHGERECHT EINBAUEN

Auch geprüfte einbruchhemmende Roll- und Klappläden helfen bei der Absicherung von Fenstern. „Viele Einbrüche passieren jedoch tagsüber, wenn die Verdeckungen gewöhnlich hochgezogen oder beiseitegeklappt sind. Trotzdem sollten Hausbesitzer Roll- und Klappläden nicht vorsorglich schließen, weil sie damit Abwesenheit signalisieren“, sagt Bienert. Auch die Abdeckungen lassen sich nämlich aufbrechen. Bei offensichtlich unbewohnten Gebäuden wie Ferienhäusern können geschlossene Rollläden jedoch helfen, Einbruchschäden an Fenstern zu reduzieren. Für alte Fenster in Anbauten oder Kellerräumen, bei denen ein Austausch nicht infrage kommt, bieten Gitter einen wirksamen Einbruchschutz. Auch bei häufig gekippten Öffnungen wie WC-Fenstern empfehlen sich Fenstergitter. Dabei liegt der Fokus auf dem fachgerechten Einbau und der Sicherung gegen Demontage. Es gilt die Gitter, idealerweise aus Flacheisen, tief im Lichtschacht zu verankern oder bei Kunststofflichtschächten im Mauerwerk zu befestigen.

## ALARMANLAGEN FÜR ZUSÄTZLICHEN SCHUTZ

Mechanische Absicherungen für Fenster bieten häufig also einen wirksamen Schutz gegen Einbrecher. Bereits der steigende Aufwand für den Einstieg ins Haus schreckt viele Täter ab. „Verschiedene Alarmanlagen stellen noch wirkungsvollere Sicherheitsmaßnahmen dar, denn qualitativ hochwertige Systeme lösen Alarm aus, bevor die Einbrecher ins Innere der Häuser oder Wohnungen gelangen. Akustiksensoren melden schon Versuche des gewaltsamen Eindringens“, berichtet Bienert und ergänzt: „Ertönt das Warnsignal, ergreifen Täter in der Regel die Flucht. So hält sich nicht nur der materielle Schaden an den Fenstern in Grenzen, sondern auch die psychische Belastung bei den Bewohnern.“

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

Foto: Stocksnap/pixabax.de

## Was ist meine Immobilie eigentlich wert?

WIR BIETEN IHNEN IN FREIBURG UND UMGEBUNG (UMKREIS CA. 20 KM)



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

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Frau Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK), Immobilienwirtin (DIA)

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Haus & Grund Immobilien GmbH - eine Gesellschaft der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Freiburg  
Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg i. Br.

Telefon (0761) 38 95 60 - 17, Fax (0761) 38 95 60 - 55

eMail: [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)

Preise für Photovoltaikbatterien geben erneut nach

# Wirtschaftlichkeit von Solarstromspeichern rückt näher

Auch 2019 profitieren Hauseigentümer von geringeren Preisen bei Solarstromspeichern im vergangenen Jahr sind die Kosten durchschnittlich um rund 10 Prozent gesunken, darauf weist das Solar-Cluster Baden-Württemberg hin. Nur noch 1200 Euro pro Kilowattstunde Speicherinhalt müssen anlageneigentümer im Schnitt ausgeben inzwischen gibt es bereits Systeme, die inklusive leistungselektronik und Mehrwertsteuer 800 Euro pro Kilowattstunde Speicherinhalt kosten, hat Mitte März das bundesweite Speicher-Monitoring durch die rWth Aachen ergeben. Unterhalb dieser Schallgrenze sind die Power-Pakete wirtschaftlich – vorausgesetzt, die Lebensdauer der Speicher beträgt 20 Jahre. halten die Geräte, wie garantiert, nur zehn Jahre, rechnen sich die Speicher nicht. anders aussehen kann es bei Solarbatterien, die noch zusätzliche aufgaben für den Betrieb des öffentlichen Stromnetzes übernehmen. interessierte Verbraucher sollten sich an Fachleute aus der region wenden, rät Franz Pöter vom Solar-Cluster.

Strom aus einer Dachsolaranlage kostet mit 9 bis 11 Cent pro Kilowattstunde nur ein Drittel des Preises von Strom aus der Steckdose. Batteriespeicher tragen dazu bei, einen größeren Anteil des lukrativen Fotovoltaikstroms selbst zu verbrauchen. Der Run auf die kühlschrankgroßen Stromspeicher hat im vergangenen Jahr weiter an Fahrt aufgenommen: Ende 2018 waren bereits rund 125.000 Speicher deutschlandweit installiert. Das ist ein Plus von 40.000 in einem Jahr und rund 30 Prozent mehr als 2017, so die Auswertung der RWTH Aachen. 90 Prozent der Speicher werden an Neuanlagen installiert, 10 Prozent bei bereits existierenden Solaranlagen. Etwas mehr als jede zweite neue Fotovoltaikanlage erhält einen Batteriespeicher. Im Schnitt legen sich die Eigentümer ein Batteriesystem mit einer nutzbaren Kapazität von 8 Kilowattstunden zu und geben dafür rund 10.000 Euro aus. Insgesamt sind Solarspeicher mit einer kumulierten Kapazität von über 900 Megawattstunden hierzulande installiert.

## ZEHN PROZENT KOSTENSENKUNG 2018 UND EIN INSTALLATIONSPLUS VON RUND 30 PROZENT

Die meisten Solaranlagenbetreiber stören sich nicht an den Kosten der Batteriesysteme. Die Absicherung vor steigenden Strompreisen, ein Beitrag zum Klimaschutz und Technologieaffinität sind die Kaufmotive. Ein Hinderungsgrund ist nur in wenigen Fällen die noch fehlende Wirtschaftlichkeit. Inzwischen rückt diese aber näher. Lagen die Preise 2013 im Durchschnitt noch bei über 2500 Euro pro Kilowattstunde Speicherinhalt, ist es jetzt nur noch rund die Hälfte. Doch der Preisunterschied der einzelnen Anlagen ist enorm: 75 Prozent der Anlagen kosten zwischen 1800 und 800 Euro pro Kilowattstunde Speicherinhalt.

## SO BERECHNEN HAUSEIGENTÜMER DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT DES SPEICHERS

Ob ein Speicher wirtschaftlich ist, hängt davon ab, wie oft der Eigentümer die Speicherkapazität nutzen kann. „Gut ausgelegte Systeme kommen auf 200 bis 250 vollständige Be- und Entladungen im Jahr“, erklärt Franz Pöter. „Der selbst genutzte Solarstrom ergibt sich aus dem Speicherinhalt in Kilowattstunden multipliziert mit den Ladezyklen und der Lebensdauer in Jahren.“ Ersetzt der Solarstrom aus dem Speicher – der für rund 11 Cent pro Kilowattstunde vergütet worden wäre – den Bezug von Netzstrom zu 25 Cent pro Kilowattstunde (netto), so ergibt sich ein Verdienst von etwa 14 Cent je Kilowattstunde (netto). Bei einer Lebensdauer von zehn Jahren und 250 Zyklen im Jahr würden pro Kilowattstunde Energieinhalt 2500 mal 14 Cent pro Kilowattstunde und damit 350 Euro Stromkosten gespart. Zieht man die Verluste im Speicher ab, so reduziert sich der Wert um 10 bis 25 Prozent. Rechnet man eine moderate Strompreissteigerung von 2 Prozent pro Jahr mit ein, kommt man auf rund 400 Euro. Hält der Speicher 20 Jahre, erhöht sich die Wirtschaftlichkeitsgrenze auf rund 800 Euro pro Kilowattstunde Energieinhalt. Speicher mit Kosten unterhalb der genannten Grenzen sind wirtschaftlich, oberhalb sind sie es nicht.

Angesichts der höheren Durchschnittspreise ist die Wirtschaftlichkeit bei normalen Heimanwendungen also noch nicht gegeben. Dass die meisten Solarspeicher in naher Zukunft trotzdem wirtschaftlich werden, ist jedoch wahrscheinlich. Die Kosten werden beim derzeitigen Marktwachstum weiter sinken. Eine zusätzliche Nachfrage ist zu erwarten, wenn ab 2025 eine große Anzahl von Solaranlagen aus der EEG-Vergütung fällt. Da die dann abgeschriebenen Anlagen nur noch Betriebs-, Wartungs- und Reparaturkosten von 2 bis 4 Cent pro Kilowattstunde aufweisen, werden sich Eigenverbrauch und Speicherung ab diesem Zeitpunkt geradezu aufdrängen. Das Potenzial ist riesig: Insgesamt gibt es in Deutschland rund 1,7 Millionen Fotovoltaikanlagen. Sie alle fallen früher oder später aus der EEG-Vergütung. Viele Eigentümer werden dann die Installation von Batterien zur Erhöhung des Eigenverbrauchs in Erwägung ziehen.

## WANN SICH SPEICHER AUCH BEI HÖHEREN KOSTEN RECHNEN KÖNNEN

In manchen Fällen können sich die Solarspeicher auch heute schon rechnen: Immer mehr Stadtwerke, Stromlieferanten und Speicherhersteller bieten Fotovoltaik-Speichersysteme im Zusammenhang mit Stromlieferverträgen an. In dem Fall wird der Speicher für weitere Netzdienstleistungen wie der Erbringung von Primärregelleistung genutzt, was die Zahl der Zyklen pro Jahr für den Speicher erhöht. Die zusätzlichen Zyklen wirken sich auf die Alterung des stationären Speichers nur wenig aus, entscheidend ist die kalendarische Alterung. Speicher können sich so auch bei höheren Kosten rechnen. Käufer sollten jedoch die Bedingungen prüfen, etwa die Länge des Stromlieferungsvertrags.

Batterieinteressierte Hauseigentümer sollten sich an geeignete Handwerker aus der Region wenden, rät Franz Pöter. Dazu gehören Solarteure, Fachkräfte für Solartechnik oder geschulte Fachleute aus Elektrofachbetrieben. Sie geben Auskunft über Effizienz, Lebensdauer und Preis der Systeme sowie über die Dimensionie-



**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: [info@owpink.de](mailto:info@owpink.de), [www.owpink.de](http://www.owpink.de)

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



nung des Solarspeichers. Wie groß der Speicher sein soll, hängt von der Höhe und dem Profil des Stromverbrauchs im Haushalt ab



und davon, wie groß die Fotovoltaikanlage auf dem Dach ist. Am besten sei es, sich von mehreren Installateuren Angebote geben zu lassen, so Pöter.

#### FÖRDERUNG DURCH MANCHE BUNDESLÄNDER

Eine bundesweite finanzielle Unterstützung für Solarstromspeicher gibt es seit diesem Jahr nicht mehr. Baden-Württemberg, Thüringen und Sachsen vergeben jedoch weiter Fördermittel. Das Land Baden-Württemberg etwa fördert Solarbatteriesysteme mit einem Zuschuss von bis zu 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten. Das Programm endet spätestens am 31. Dezember 2019. Die Antragstellung erfolgt bei der L-Bank.

Weitere Informationen zur Entwicklung der Speicherpreise hat die RWTH Aachen im Rahmen des Speicher-Monitorings veröffentlicht: [www.speichermonitoring.de](http://www.speichermonitoring.de)

## Heißer Sommer? Kühle Räume dank smartem Sonnenschutz

### Im HomePilot Smart Home Rollläden und Markisen clever vernetzen

Sommer, Sonne, Sonnenschein – was die meisten im Urlaub in vollen Zügen genießen, kann in den eigenen vier Wänden unerträglich werden. Gerade in Häusern mit großen Fensterflächen heizen sich die Wohnräume durch die Sonneneinstrahlung schnell unangenehm auf. Halten die hochsommerlichen Temperaturen längere Zeit an, lässt sich die Hitze durch reine Fensterlüftung kaum mehr reduzieren. „Anstatt mit energieintensiven Ventilatoren oder Klimageräten die Temperatur in den Innenräumen auf ein erträgliches Maß zu senken, ist es ratsam, die Räume erst gar nicht so warm werden zu lassen“, erklärt Peggy Losen, Marketingleiterin bei Rademacher. „Eine automatisierte Rollladensteuerung beschattet die Räume genau dann, wenn es nötig ist und sorgt so für ein angenehmes Raumklima.“ Die smarte Technik ist aber nicht nur auf den Innenbereich beschränkt. Denn auch der Aufenthalt im Freien kann ohne geeigneten Sonnenschutz schweißtreibend sein. Abhilfe schafft eine elektrische Markise, die in die intelligente Haussteuerung integriert wird.

#### ELEKTRISCHER GURTWICKLER FÜR DIE EINFACHE NACHRÜSTUNG

Mit elektrischen Funk-Gurtwicklern wie dem RolloTron von Rademacher lässt sich der smarte Sonnenschutz in wenigen Handgriffen unkompliziert realisieren. Dafür wird einfach der vorhandene manuelle Gurtwickler gegen die elektrische Variante ausgetauscht. Sobald der Funk-Gurtwickler über den Netzstecker an die Stromversorgung angeschlossen ist, öffnet und schließt er den Rollladen mit nur einem Fingertipp oder sogar automatisch über voreingestellte Automationen. Besonders komfortabel wird es allerdings, wenn der RolloTron in das HomePilot Smart Home integriert wird. Dann können die Rollläden bequem per Smartphone oder – in Kombination mit Alexa oder Google Assistant – per Sprachbefehl gesteuert werden. Zudem lassen sich für jeden Tag feste Öffnungs- und Schließzeiten hinterlegen. Auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind, fahren die Rollläden beispielsweise tagsüber selbsttätig herunter. Dadurch sind die Wohnräume sowie Teppiche, Möbel und empfindliche Pflanzen wirksam vor zu starker Sonneneinstrahlung geschützt und bleiben angenehm kühl. Und wenn für den Tag eigentlich Regen gemeldet ist, und dann doch unerwartet die Sonne scheint? Über die Smart-Home-

App haben die Bewohner jederzeit auch von unterwegs Zugriff auf die elektrischen Gurtwickler und können sie aus der Ferne steuern.

#### KURBELN WAR GESTERN: MARKISE IN SMART HOME EINBINDEN

Markisen lassen sich mit einem Funk-Rohrmotor ebenfalls in das HomePilot Smart Home einbinden und sorgen zur Wunschzeit für angenehmen Schatten. Gerade bei großen Markisen ist das ein enormer Komfortgewinn, denn das zum Teil kräftezehrende Kurbeln gehört damit der Vergangenheit an. Ein Tastendruck genügt, und schon öffnet oder schließt der Sonnenschutz ganz mühelos. Der Rademacher Markisenmotor bietet dabei besondere Sicherheit. Er verfügt über eine automatische Tuchentlastung und einen Sanftanschlag – das schon das Tuch und die Nähte. Zudem erkennt der Motor, wenn die Markise auf ein Hindernis, etwa hohe Pflanzen oder einen Baum, trifft und stoppt automatisch, damit das Material keinen Schaden nimmt.

#### SONNENSCHUTZ WETTERABHÄNGIG IN POSITION BRINGEN

Noch komfortabler wird es, wenn sich der Sonnenschutz nicht nur zur Wunschzeit in Bewegung setzt, sondern auch automatisch auf die aktuellen Wetterverhältnisse reagiert. Ganz leicht lässt sich das mit einem Sonnensensor realisieren, der einfach mittels Saugnapf an der Fensterscheibe befestigt wird. Wird ein bestimmter Schwellenwert erreicht, sendet der Sensor ein Signal an das Smart Home und schon setzt sich der Rollladen oder die Markise ganz automatisch in Bewegung. Noch mehr Optionen bietet der Umweltsensor. Dieser erfasst im Gegensatz zum Sonnensensor noch weitere Wetterparameter wie die Sonnenposition, Windgeschwindigkeit oder Regen. Das hat nicht nur den Vorteil, dass die Markise automatisch in Sonnenschutzposition fährt, sondern auch bei Wetterumschwüngen geschützt ist. Zieht unerwartet starker Wind auf oder fängt es an zu regnen, schließt die Markise automatisch und ist so zuverlässig vor schneller Abnutzung, Nässe und anderen Materialschäden geschützt.

Einen Fachbetrieb in der Nähe finden Interessierte unter [www.rademacher.de](http://www.rademacher.de)

# Türsprechanlage

Mehr Komfort, mehr Sicherheit

Eine moderne Türsprechanlage wertet die Immobilie auf und schützt die Bewohner vor Einbrechern, aber auch vor unerwünschten Gästen. Viele Neubauten sind von Anfang an mit einer Türsprechanlage ausgestattet. Im Bestand ist die Nachrüstung in der Regel problemlos möglich.

Eine Türsprechanlage besteht im Wesentlichen aus zwei Komponenten: Am Hauseingang oder an der Gartenpforte ist eine wetterfeste Freisprechanlage mit Lautsprecher, Mikrofon und Türklingel angebracht. In der Wohnung werden ein oder mehrere Empfänger installiert, welche Signale in beide Richtungen übertragen. In Mehrfamilienhäusern benötigt jede Wohneinheit mindestens einen Empfänger.

## FUNKTIONEN

Die Basis-Lösung ist eine Audio-Anlage: Klingelt jemand an der Haustür, schaltet sich die Sprechanlage automatisch ein. Der Bewohner kann erfragen, wer vor der Tür steht, und dann entscheiden, ob er den automatischen Türöffner betätigt oder nicht.

Anlagen mit Video-Funktion bilden mithilfe einer Kamera auf einem Monitor ab, wer sich vor der Haustür befindet. Beim Kauf ist die Bildqualität ein entscheidendes Kriterium. Je nach Modell wird das Bild in schwarz-weiß oder Farbe angezeigt. Es gibt auch Infrarot-Kameras und solche mit Nachtsichtgerät inklusive Bewegungsmelder, der an externe Überwachungssysteme angeschlossen wird. Manche Anlagen können das Bild- und Videomaterial auf dem internen Speicher ablegen, sodass auch später noch nachvollziehbar ist, wer in das Haus oder in die Wohnung wollte. Die Video-Funktion erleichtert die Identifikation des Klingelnden. Zugleich kann der Bewohner entscheiden, ob er mit dem Klingelnden sprechen möchte. Das kann vor allem in Haushalten mit Kindern ein wichtiges Kriterium sein.

## VERBINDUNGSARTEN

Der Klassiker sind drahtgebundene Sprechanlagen. Sie funktionieren über die 1+n-Technik, als Draht-Sprechanlage mit zwei, drei oder vier Drähten. Je mehr Leitungen zur Verfügung stehen, umso mehr Funktionen kann die Anlage erfüllen. Und umso mehr Aufwand erfordert die Installation. Zur Nachrüstung ist eine Funkanlage deshalb oft eine Überlegung wert. Sie benötigt allerdings eine eigene Stromversorgung, sowohl an der Freisprechanlage draußen als auch an jeder einzelnen Station im Gebäude. Eine praktische Lösung ist der Batteriebetrieb. Allerdings müssen alle Stationen regelmäßig mit neuen Batterien versorgt werden. Die modernste Variante sind IP-Türsprechanlagen: Sie leiten das Klingeln an der Haustür und das Kamerabild der Außenanlage über eine spezielle App auf das Smartphone oder Tablet weiter. Voraussetzung für eine IP-Anlage ist eine Verknüpfung mit dem WLAN oder dem Internet. Auf diesem Weg können Bewohner selbst von unterwegs mit dem klingelnden Postboten besprechen, wo er das Paket abgeben kann, oder dem Kind, das den Schlüssel vergessen hat, die Tür öffnen.

## KOSTEN

Der Umfang der Funktionen, die Verbindungsart und der damit verbundene Installationsaufwand sind die maßgeblichen preisbildenden Faktoren. Mit dem Einbau sollte generell eine Fachfirma beauftragt werden.

Eva Neumann

Wir installieren Ihre E-Tankstelle  
für Ihre Elektromobilität.



elektro ullmann

0761 / 414 79

## 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



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

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

## Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

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

### WIR VERMITTELN IHRE WOHNUNG ODER IHR HAUS MIT ENGAGEMENT UND KOMPETENZ UND SIE SPAREN SICH ZEIT UND NERVEN.

Wir beraten Sie umfassend vor einer Neuvermietung unter Beachtung der neuen Gesetze, ermitteln die marktgerechte Miete, präsentieren Ihre Immobilie optimal in den Medien, prüfen die Bonität und erarbeiten einen nach der neuesten Rechtsprechung gültigen Mietvertrag.

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

### LEISTUNGSUMFANG BEI DER WOHNRAUMVERMITTLUNG

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

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

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

Manja Krüger Immobilienfachwirtin (IHK)  
Immobilienwirtin (DIA)

## HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH BIETET AN

### VERWALTUNG

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

### VERKAUF

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

### VERMIETUNG

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



### WOHNUNGSEIGENTUMS- UND MIETHAUSVERWALTUNG

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

### VERKAUF UND VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:  
**Manja Krüger**  
Immobilienfachwirtin (IHK)  
Immobilienwirtin (DIA)  
Telefon 0761 / 38 95 60 - 17



Rufen Sie an oder senden Sie den untenstehenden Coupon ein

Ich interessiere mich für

- ☐ VERWALTUNG  
☐ VERKAUF  
☐ VERMIETUNG

Meine Anschrift \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_



**Haus & Grund Immobilien GmbH**  
Eine Gesellschaft des Verbandes der Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg,  
Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg,  
Tel (0761) 389560-0, Fax (0761) 389560-55

# 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 folgenden 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)

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)

Bankverbindung geändert?

## Mitteilung an die Geschäftsstelle!

Die Mehrzahl unserer Mitglieder hat uns ein SEPA-Lastschriftmandat zum Einzug des Mitgliedsbeitrages erteilt. Sollte sich Ihre Bankverbindung geändert haben, bitten wir Sie dringend um Mitteilung der neuen Bankverbindung.

Bei falscher Kontoverbindung entsteht im Einzugsverfahren ein umständlicher Rückbelastungsvorgang, der Sie als Mitglied mit vermeidbaren Gebühren belastet.

## Haus und Grund Seminar

### Vermietung an Personen mit besonderen Bedarfslagen



Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. lädt zusammen mit der Stadt Freiburg zu einer Infoveranstaltung ein, die das Konzept der Stadt Freiburg zur Vermietung von Wohnungen an Personen mit besonderen Bedarfslagen vorstellt.

#### DIE VERANSTALTUNG BEHANDELT U.A. FOLGENDE THEMEN

- Wie sieht das neue Konzept der Stadt Freiburg aus?
- Welche Vorteile bietet das Konzept für private Vermieter?
- Wie werden Vermietungsrisiken für den privaten Vermieter weitestgehend ausgeschlossen?

#### DIE REFERENTEN

**Dr. Katja Niethammer**, Leiterin des Amtes für Migration und Integration  
**Erdem Akkus**, Stabstelle Wohnungsakquise im Amt für Migration und Integration

**Termin** Mittwoch, 25. September 2019, 17.00 – 18:00 Uhr  
**Ort** Verbandsgebäude Erbprinzenstraße 7, Freiburg (Dachgeschoss)

In die Neuvermietung von Wohnraum können auch soziale Aspekte einfließen. Doch häufig bedeutet dieser Wunsch für den privaten Vermieter auch, ein größeres Risiko bei der Vermietung einzugehen. Dass dies nicht zwangsläufig so sein muss, zeigt ein neues Konzept der Stadt Freiburg. Es nimmt Vermietern sehr viele Vermietungsrisiken

Da die Anzahl der Teilnehmer begrenzt ist, bitten wir um Anmeldung per E-Mail bis zum 18. September 2019 unter [veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de). Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. (Hinweis: während der Veranstaltung werden Bilder für die Medienarbeit gemacht).

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

#### ANMELDUNG ZUR INFOVERANSTALTUNG AM MITTWOCH, 25. SEPTEMBER 2019, 17 - 18 UHR

Vor- / Nachname \_\_\_\_\_

Straße / Hausnummer \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Mitgliedsnummer \_\_\_\_\_ Personenzahl \_\_\_\_\_

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

# Sicherheitscheck vor dem Urlaub

Die Aktion „Sicherheitscheck vor dem Urlaub“ geht zurück auf die Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“, die von zahlreichen Verbänden und von der Polizei unterstützt wird. An folgende Punkte sollten Sie vor Ihrem Urlaub denken:

## TÜREN UND FENSTER ÜBERPRÜFEN

Schließen Sie die Eingangstür nach dem Verlassen von Haus oder Wohnung immer ab und ziehen Sie diese nicht nur zu. Auch Fenster müssen geschlossen sein. Wenn Sie Zusatzsicherungen haben - sind diese auch alle verriegelt?

## BRIEFKASTENLEERUNG

Bitten Sie Freunde oder Nachbarn den Briefkasten regelmäßig zu leeren. Ihre Zeitung können Sie sich an Ihren Urlaubsort nachsenden lassen. Hinterlassen Sie keine schriftliche Nachricht auf dem Briefkasten für den Postboten mit einem Verweis an Ihre Nachbarn. Neben der Leerung des Briefkastens durch die Nachbarn ist auch der Lagerservice der Deutschen Post eine hilfreiche Alternative. Eingehende Sendungen werden dann gesammelt und zum vereinbarten Zeitpunkt zugestellt.

## ALARMANLAGEN ALS ABSCHRECKUNG

Häuser und Wohnungen, die sichtbar mit Doppelschlössern, Fenstersicherungen und/oder Alarmanlagen gesichert sind, schrecken Einbrecher ab.



## ZEITSCHALTUHREN AKTIVIEREN

Lassen Sie Rollläden, Lampen und Radio über eine Zeitschaltuhr oder von einem Nachbarn regelmäßig an- und ausschalten. So entsteht der Anschein, dass Ihr Haus bewohnt ist.

## NACHBARN INFORMIEREN

Informieren Sie Ihre Nachbarn, wie lange Sie verreisen. Besprechen Sie auch die genauen Abläufe, falls Sie eine Alarmanlage, über Zeitschaltuhren gesteuerte Lampen oder ähnliche Einrichtungen besitzen. Nur dann können Ihre Nachbarn gezielt auf Ihr Zuhause achten. Termine mit Handwerkern o.ä. während Ihrer Abwesenheit sollten vermieden oder mit den Nachbarn abgesprochen werden. Teilen Sie Ihren Nachbarn oder Freunden Ihre Urlaubsadresse mit, dann können diese Sie im Fall der Fälle erreichen.

## ELEKTROGERÄTE ABSCHALTEN

Drehen Sie vor der Fahrt Wasser (Waschmaschine ect.), Gas und überflüssige Elektroanschlüsse ab. Überprüfen Sie diese lieber dreimal: Ein versehentlich angeschaltetes Elektrogerät kann verheerende Folgen haben. Geräte mit Stand-by-Schaltung sollten vom Netz getrennt werden.

## ANRUFBEANTWORTER AUSSCHALTEN

Einbrecher testen durch Kontrollanrufe, ob jemand zuhause ist. Ist ein Anrufbeantworter eingeschaltet, signalisiert dies dem Einbrecher die Abwesenheit der Bewohner und leichtes Spiel für ihn. Deshalb sollte man vor dem Urlaub den Anrufbeantworter am besten ausschalten.

Kann oder will man nicht auf den Anrufbeantworter verzichten, sollte man ihn zumindest neutral besprechen: „Wir sind gerade nicht zuhause“ – dies kann auch auf eine kurze Abwesenheit hindeuten und den Einbrecher verunsichern. Ganz falsch ist es, auf dem Anrufbeantworter die genauen Urlaubszeiten anzugeben. Eine Anzeige in der Tageszeitung, dass Ihre Praxis oder Ihre Kanzlei wegen Urlaub geschlossen bleibt, sollte ebenfalls gut überlegt werden.

## WERTSACHEN SICHERN

Sparbücher, Scheckkarten o.ä. sollten niemals offen in der Wohnung herumliegen. Sie gehören am besten in einen Tresor. Besonders wichtige Dokumente, wertvolle Sammlungen, Gold oder nur selten getragener Schmuck sind in einem Schließfach bei Bank oder Sparkasse am besten aufgehoben.

Eva Sandra Pluta und Martin Boris Becker  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2000

**Mieter-  
Bonitätsauskunft?**

**Dafür haben  
wir jemanden!**

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

  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

In Kooperation mit:  


### BELEGE FÜR DIE VERSICHERUNG GUT AUFBEWAHREN

Jeder Privathaushalt sollte Verzeichnisse seiner Wertsachen führen, die an einem sicheren Ort außerhalb der eigenen vier Wände deponiert werden. Kaufbelege, Quittungen, Urkunden etc. sollten aufgehoben und dazugelegt werden. Erstellen Sie genaue Beschreibungen der Wertsachen (Material, Maße, Nummern-Codierung, Hersteller etc.)

### VERSICHERUNG INFORMIEREN

Längere Abwesenheit über 2 Monate gilt versicherungstechnisch als gefahrenerhöhend und ist deshalb der Versicherung mitzuteilen.

### SICHTBARE KOFFERANHÄNGER VERMEIDEN

Einbrecher erkennen an Flughäfen und Bahnhöfen anhand leicht lesbarer Kofferanhänger, wo sich der nächste Einbruch lohnen könnte. Verwenden Sie daher keine oder nur zuklappbare Kofferanhänger oder geben Sie Hinweise auf Ihre Adresse nur im Inneren Ihrer Koffer.

### CHECKLISTE

#### "HAUSSICHERUNG VOR DEM URLAUB"

1. Türen und Fenster schließen (Fenster nicht angekippt lassen)
2. Nachbarn über Abwesenheit informieren
3. Zuverlässigen Freunden/Nachbarn den Briefkastenschlüssel und/oder Wohnungsschlüssel übergeben
4. Rollläden, Lampen und Radio über eine Zeitschaltuhr oder von einem Nachbarn regelmäßig an- und ausschalten lassen
5. Termine mit Handwerkern o.ä. absagen oder die Nachbarn darüber informieren
6. Urlaubsadresse Nachbarn und/oder Freunden mitteilen
7. Wasser, Gas und überflüssige Elektroanschlüsse abschalten
8. Geräte mit Stand-by-Schaltung vom Netz trennen
9. Anrufbeantworter abschalten bzw. keine Angaben zum Urlaub auf dem Anrufbeantworter hinterlassen
10. Wertgegenstände sicher aufbewahren
11. Verzeichnis über Wertsachen anlegen

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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

## Preisindex für die Lebenshaltung

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

### VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND Juni 2019, **106,0**

### VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG Juni 2019, **106,2**

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 0611/75-3777 oder im Internet unter [www.destatis.de/wsk/](http://www.destatis.de/wsk/) oder über Faxabruf 0611/75-3888.

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel:

$$\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{(\text{alter Indexstand})} - 100$$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2019 bis 31.12.2019 **-0,88 %**.

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

## Neu im Team bei Haus & Grund Freiburg



Zum 01. Juni 2019 hat sich die Mitgliederverwaltung bei Haus & Grund Freiburg verstärkt. Neu im Team ist Frau Esther Niedermaier.

Sie unterstützt Frau Freygang stundenweise am Empfang der Geschäftsstelle sowie im Bereich der Mitgliederverwaltung. Wir wünschen Frau Niedermaier einen guten Start und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Unsere Dienstleistungen

### Bürozeiten

Mo - Fr	8.30 – 12.30 Uhr	Telefon 0761/38056 - 0
Mo, Di, Do	14.00 – 16.30 Uhr	
Mi	14.00 – 19.00 Uhr	

### Persönliche Beratungen

- Täglich 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
- Jeden Montag und Freitag Versicherungsberatung 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

### Telefonische Rechtsberatung 0761/38056 - 99

Mo - Fr (außer Mi) 10.00 – 11.30 Uhr;  
Mo und Mi 14.00 – 16.00 Uhr

### Weitere Leistungen

- 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 % Rabatt

### 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 nächste Ausgabe: 22.08.2019**



**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)




# Verlagsprogramm

## BÜCHER UND BROSCHÜREN

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

## BÜCHER UND BROSCHÜREN

	EURO
○ Der Kauf einer Eigentumswohnung	9,95
○ Mietverträge professionell ausfüllen	11,95
○ Schimmelpilz und Mietrecht	14,95
Die Schadensersatzpflicht des Mieters:	
○ ... wegen verursachter Vermögensschäden	7,95
○ ... wegen Beschädigung der Mieträume	9,95
○ Schadensersatzanspruch des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter	12,95
○ Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis	14,95
○ Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum	11,95
○ Mietspiegel - Freiburg	8,50
<b>VERTRÄGE UND FORMULARE</b>	
○ Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00
○ Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00
○ Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00
○ Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00
○ Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00
○ Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00
○ Hausordnung	1,50

## FÜR MITGLIEDER KOSTENFREI

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

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

## BESTELLUNGEN AN

Alle Preise inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. Versandkosten

Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstr. 7, 79098 Freiburg, Telefon: 0761 / 380 56 0 Fax: 380 56 60

Vor- / Nachname \_\_\_\_\_

Straße / Hausnummer \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

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

## IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung  
Herausgeber: Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner  
Tel: 0761/38056-0 · Fax: 0761/28056-60  
[www.haus-grund-freiburg.de](http://www.haus-grund-freiburg.de)  
Redaktion: Manfred Harner (verantwortlich)  
[info@haus-grund-freiburg.de](mailto:info@haus-grund-freiburg.de)

Layout: Jutta Rueß - [info@perfectlayout.de](mailto:info@perfectlayout.de)  
Druck: Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch · Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg  
Anzeigenverwaltung:  
Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11  
79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 ·  
Fax: 0761/404244 · [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

Erscheinungsweise: Monatlich  
Bezugspreis: im Mitgliedsbeitrag enthalten  
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen  
Titelbild: Stephan Konrad



- Sonnenschutz
- Rolladen
- Elektroantriebe
- Einbruchschutz
- Kundendienst
- Rollläden + 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

blech&dach

bad & heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

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

SEIT  
1991



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 0179-5 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

**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](mailto:petergramerkaminbau@t-online.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)

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  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt**  
GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

Näheleseestraße 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)