



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## Milieuschutz- gebiete

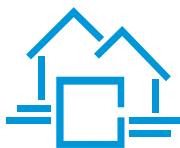
REINE WILLKÜR?

## Nachbarrecht

WAS IST ERLAUBT UND WO LIEGEN  
DIE GRENZEN?

## WEG-Reform

EIGENTÜMER UND VERWALTER  
ERLANGEN NEUE KOMPETENZEN



## HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

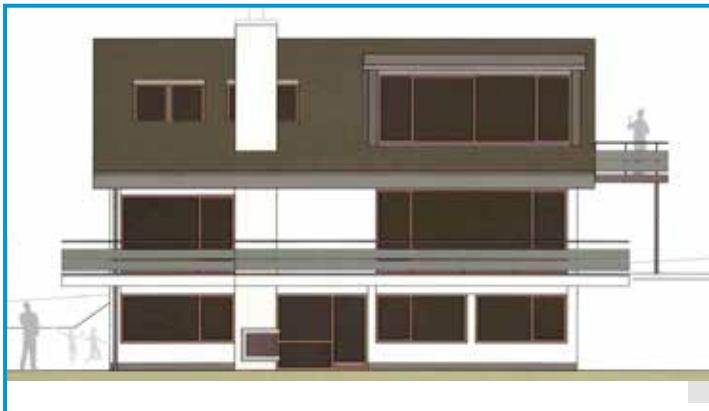
Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de

### AKTUELLE VERMIETUNGSANGEBOTE



#### FREIBURG - EBNET

Top sanierte 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Grundstück ca. 990 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 216 m<sup>2</sup>, Balkon, Terrasse, Garten, Außenpool, hochwertige Einbauküche, Parkett- und Travertinböden, 2 Bäder, Beheizung mit Luftwärmepumpe, Energieausweis in Arbeit, ab 01.02.2021

KM € 2.680,- INKL. GARAGE



#### GUNDELINGEN - WILDTAL

ruhige 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG, Baujahr 1995, Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, Parkett, Kaminofen, Balkon und Terrasse, Bad und Gäste-WC, Nachstromspeicheröfen, ab 15.1.2021

KM € 860,-



#### AU, SÜDLICH VON FREIBURG

Lagerhalle, ca. 239 m<sup>2</sup>, EG / OG und 2 Büroräume, ca. 32 m<sup>2</sup>, separates WC, Öl- ZH, zum Bezug frei

KM € 1.300,- INKL. 2 STELLPLÄTZE



#### EMMENDINGEN, KARL-FRIEDRICH-STR.

Büro- / Praxisräume im EG, ca. 74 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Südterrasse, Teeküche, WC Keller, 2 TG-Plätze, zum Bezug frei

KM € 790,-

PROFITIEREN SIE VON UNSEREM FACHWISSEN UND NUTZEN SIE UNSEREN VERMIETUNGSSERVICE!  
RUFEN SIE UNS AN!

**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Kommentar - Zu heiß geduscht
- 4 Milieuschutz-Gutachten  
Milieuschutzgebiete – reine Willkür?
- 5 Zentralverbandstag: Klein, aber fein
- 5 Baukosten: Preise legen weiter zu
- 5 Baugenehmigungen  
Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern
- 6 Privathaftpflicht  
Neue Leistungen für mehr Schutz

**RECHT & STEUER**

- 7 Nachbarrecht  
**Was ist erlaubt und wo liegen die Grenzen?**
- 8 Ankündigung von energetischen Modernisierungen  
Anforderungen weniger hoch
- 9 Buchbesprechung: Aktuelles Immobilienrecht 2020
- 9 Verkauf einer selbstgenutzten Wohnung mit häuslichem Arbeitszimmer
- 9 Flecken an der Hauswand
- 10 Beton-Balkone einer Wohnanlage zerbröckelten
- 10 Familie als Eigentümergemeinschaft

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 11 WEG-Reform  
**Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen**
- 12 Lärm und Gerüche durch Pensionsbetrieb

**RUND UMS HAUS**

- 13 Hund, Katze, Pferd  
Wann ist eine Tierhalterhaftpflichtversicherung sinnvoll?
- 14 Beleuchtung: „Die Mischung macht's“
- 15 Ins rechte Licht gerückt  
Intelligentes Beleuchtungsmanagement dank MTZ Raumautomation
- 15 So funktioniert Einbruchschutz  
Sicherheitsexperte erklärt Wirkungsweise von Alarmanlagen
- 16 Einfache Tipps fürs Heizen und Lüften im Winter
- 18 Homeoffice verändert Wohnwelt
- 18 Rollläden: Echte Alleskönnner

**VERBANDSINFO**

- 19 Sonderaktion Mitglieder werben Mitglieder
- 19 Nachverdichtung - manche Möglichkeit bleibt ungenutzt
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 20 Neu im Team bei Haus & Grund Freiburg
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Beitragsrechnung 2021!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



**SCHERER**  
**SÜDBADEN**

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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

# Kommentar

## Zu heiß geduscht

Die Bundesregierung hat bereits vor einiger Zeit beschlossen, CO2 einen Preis zu geben. Ab dem 1. Januar 2021 werden wir daher alle eine CO2-Abgabe auf Gas und Öl bezahlen. Die SPD hat sich dabei mit ihrem Modell eines schrittweise steigenden Festpreises durchgesetzt.

Kurz bevor es nun teurer wird und der Wahlkampf beginnt, hat die SPD bemerkt, dass auch ihre Wähler künftig mehr für Heizen und Warmwasser bezahlen müssen. Und möchte prompt die eigene Klientel wieder davon befreien – vorgeblich aus sozialpolitischen Erwägungen. Und so schlagen die drei Bundesminister Schulze, Scholz und Lamprecht vor, die Umlagefähigkeit des CO2-Preises im Rahmen der Betriebskosten zu begrenzen oder gar auszuschließen. Die Konsequenz wäre, dass die Vermieter den CO2-Preis bezahlen müssen.

Es bedarf schon einer besonderen Chuzpe, erst eine zusätzliche

finanzielle Belastung für die Bürger einzuführen, um diese im Anschluss als Grund zu nehmen, die eigene Klientel entlasten zu müssen – überdies zulasten der Gruppe der Vermieter, damit diese die sozialpolitisch gewünschte Entlastung bezahlen. Gereduzt unverschämt ist dieser Vorstoß jedoch, weil die Menge der verbrauchten Energie und damit des ausgestoßenen CO2 von den Miethaltern beeinflusst wird. Denn deren Heizverhalten und Warmwasserverbrauch sind es, welche die Menge der CO2-Kosten bestimmen.

Den CO2-Preis muss zahlen, wer das CO2 verursacht. Es darf nicht sein, dass Vermieter den Preis für den CO2-Ausstoß der Mieter zahlen müssen. Wer auf solche Ideen kommt, hat zu heiß geduscht.

Kai H. Warnecke (Präsident)

# Milieuschutz-Gutachten

## Milieuschutzgebiete – reine Willkür?

In Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten werden immer mehr Milieuschutzgebiete ausgewiesen. Eine Studie stellt nun gravierende Schwächen bei den Gutachten fest, aufgrund derer diese Gebiete ausgewiesen werden.

Vordergründig geht es bei Milieuschutzgebieten darum, den Charakter von Stadtvierteln zu erhalten. Dahinter steht jedoch eine Mischung aus Klientelpolitik unter dem Deckmantel des Mieterschutzes. Das hat für Immobilieneigentümer, aber auch Mieter, teils gravierende Folgen. In Milieuschutzgebieten kann die Modernisierung und Aufwertung von Wohnungen – auch den selbstgenutzten – verboten werden.

### METHODISCHE UND INHALTLCHE SCHWÄCHEN

Eine Untersuchung von Gutachten zur Begründung solcher Gebiete offenbart nun gravierende methodische und inhaltliche Schwächen. Das ist das Resultat einer neuen Empirica-Studie. Insgesamt wurden im Rahmen der Studie 51 Gutachten aus Berlin und Hamburg untersucht. Die Ergebnisse dieser Gutachten können in vielen Fällen nicht stringent anhand der darin aufgeführten Analyse und Befragungen nachvollzogen werden, so die Analysten von Empirica. Die verwendete Methodik beinhaltete zahlreiche schwerwiegende Probleme hinsichtlich der Repräsentativität und der Zuverlässigkeit der Befragung sowie insbesondere auch der Aussagekraft der verwendeten Indikatoren. So werden Zusammenhänge nicht belegt, sondern nur behauptet, bemängeln die Studien-Macher.

### MILIEUSCHUTZGEBIETE WERDEN BUNDESWEIT EINGEFÜHRT

Die Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete, der sogenannte Milieuschutz, ist ein Instrument des besonderen Städtebaus. Das Milieuschutzgebiet kommt insbesondere in Berlin immer häufiger zur Anwendung, wird aber auch in München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, Münster, Mainz und Göttingen eingeführt oder erwogen. Als Zweck der Milieuschutzgebiete wird die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen angegeben. Mit Einführung des Milieuschutzes werden in diesem Gebiet der Rückbau, Änderungen, Nutzungs- und Grundrissänderungen und Umwandlungen von Wohnhäusern genehmigungspflichtig.

Zur Ausweisung eines Milieuschutzgebietes müssen die zuständigen Behörden prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Gebiet erfüllt sind. Dies erfolgt in aller Regel durch ein Gutachten, das auf Basis bestimmter Kriterien prüft, ob die Voraussetzungen vorhanden sind. Zur Art der anzuwendenden Kriterien gibt es jedoch keine gesetzlichen Vorgaben.

### UNKLARE BESCHRÄNKUNGEN FÜR IMMOBILIEN

Liegt die Immobilie erst in einem Milieuschutzgebiet, stoßen Eigentümer auf unklare Grenzen, wenn sie modernisieren wollen. Konkrete Übersichten, was noch erlaubt ist und was schon nicht mehr, gibt es oft nicht. Das heißt für die betroffenen Eigentümer dann Beratung durch die zuständigen Ämter in der Kommune und Entscheidung für den Einzelfall. Wer sich darauf einlässt, braucht Geduld, denn viele Bau- und Planungsämter sind personell unterbesetzt und haben lange Genehmigungszeiten.

Fazit von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungsarbeit: Für Eigentümer lohnt es sich, der Kommunalpolitik genauer auf die Finger zu schauen: Milieuschutzgebiete sind ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte. Betroffen davon sind dann Vermieter genauso wie selbstnutzende Eigentümer. Regelungen können bis ins kleinste Detail gehen, wie zum Beispiel der Anzahl der Steckdosen pro Raum.

# FENSTERABDICHTUNG

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



Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung

Südbaden GmbH

Im Sonnen Garten 6 79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre  
Fenster nicht heraus,  
wir sanieren sie!

## Zentralverbandstag

### Klein, aber fein

Der 134. Zentralverbandstag fand am 14. September in Köln statt – in verkleinerter Form, aber nicht weniger erfolgreich.

Abstand, Maske und vorgeschriebene Laufwege: Der Zentralverbandstag 2020 fand unter den derzeit notwendigen Hygiene-schutzmaßnahmen statt. Dennoch fanden rund 160 Delegierte ihren Weg in das Maritim Hotel Köln, um sich über die politische Arbeit des Zentralverbandes zu informieren. Wie gewohnt wurden zudem die Haus & Grund-Vereine des Jahres mit den höchsten Mitgliederzuwächsen ausgezeichnet.

### ZUKUNFT DIGITALISIERUNG

Nicht zuletzt hat die Corona-Pandemie die Notwendigkeit gezeigt, dass die einzelnen Vereine ihre Hilfe auch digital anbieten können. Schließlich konnten während des Lockdowns keine persönlichen Beratungen stattfinden. Gleichzeitig erwartet auch die junge Generation, die alles online erledigt, moderne Wege der Kommunikation von ihren Vereinen. Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, betonte, wie wichtig es sei, dass alle Haus & Grund-Vereine so ausgestattet sind, dass sie – neben der auch weiterhin sehr wichtigen persönlichen Beratung – ihre Vereinsleistungen auch online anbieten können.

### GROSSES INTERESSE AN FACHFOREN

Ganz im Sinne dieser Digitalisierung fanden am 15. September die Online-Fachforen mit Präsentationen zu den Themen Steuern, Wohnungswirtschaft, Energie, Recht und zum Projekt Haus & Grund 20.20 statt. Mit 469 Online-Teilnehmern stießen sie auf reges Interesse.

Der 135. Zentralverbandstag findet am 10. und 11. Juni 2021 in Berlin statt. Dann hoffentlich wieder unter den üblichen Bedingungen – mit viel Politprominenz, spannenden Vorträgen und Diskussionen sowie dem Galaabend.

Anna Katharina Fricke

## Baukosten

### Preise legen weiter zu

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland steigen weiter – aber nicht so stark wie in den drei zurückliegenden Jahren.

Im Mai 2020 lagen sie insgesamt um drei Prozent höher als im Vorjahresmonat. Die Preise von Rohbauarbeiten legten um 2,8 Prozent zu, die für Ausbauarbeiten stiegen mit 3,2 Prozent noch deutlicher an. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ist das der niedrigste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit Mai 2017.

Im Februar 2020, vor Beginn der coronabedingten Einschränkungen, hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich noch bei 3,4 Prozent gelegen. Im Vergleich zu dieser letzten Erhebung erhöhten sich die Baupreise nun um 0,4 Prozent. Die Krise hat der Branche somit nur einen kleinen Dämpfer verpasst; die Preise steigen weiter.

## Baugenehmigungen

### Zahl steigt besonders stark bei Mehrfamilienhäusern

Im Mai 2020 ist in Deutschland der Bau von insgesamt 32.000 Wohnungen genehmigt worden. Das waren 3,9 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Mai 2019, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Mai 2020 rund 28.100 Wohnungen genehmigt. Dies waren 7,3 Prozent oder 1.900 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat. Besonders deutlich stieg die Zahl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+8,7 Prozent). Auch die Zahl der Genehmigungen von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+3,4 Prozent) nahm zu. Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern (-7,3 Prozent) hingegen sank.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da sie geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden, der sogenannte Bauüberhang, seit einigen Jahren zu.

Anna Katharina Fricke

*Seilnacht.*  
JUWELIER & FEINUHRMACHER

## Münsterschmuck Kollektion



Anhänger Fensterrose  
585/- Gelbgold  
31 Brillanten  
Preis 780,- € (ohne Kette)  
Spendenanteil 50 €

Rathausgasse 7 | Freiburg | [www.uhren-seilnacht.de](http://www.uhren-seilnacht.de)

Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

# ZIMMEREI HASLER

seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
[www.hasler-holztreppen.de](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)

# Privathaftpflicht

## Neue Leistungen für mehr Schutz

Jeder haftet mit seinem gesamten Vermögen für Schäden, die er einem anderen zufügt. Dies bedeutet, dass eine kleine Unachtsamkeit große finanzielle Folgen nach sich ziehen kann. Im Schadensfall hat derjenige Glück, der eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, denn diese Versicherung schützt vor den Gefahren des Alltags. Und umso erstaunlicher, dass laut Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) nur 85 Prozent der Deutschen über diese Police verfügen.

Unumstritten gehört die Privathaftpflichtversicherung zum wichtigsten Schutz für Singles, Paare, Familien oder Senioren. Die Police schützt seinen Versicherungsnehmer nämlich gleich in zwei Richtungen. Zum einen kommt die Versicherung für Schäden auf, welche die versicherte Person Dritten gegenüber verursacht. Andererseits wehrt der Versicherer aber auch unberechtigte Ansprüche ab. Ist der Versicherungsnehmer gar nicht für den Schaden haftbar zu machen, muss nicht geleistet werden. Dies wird im Zweifel auch vor Gericht erstritten.

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung hat jüngst ihre Privathaftpflichtversicherung überarbeitet und bietet nun mit Care Smart, Care Top und Care Max drei neue und besonders leistungsstarke Produktlinien an. Der Vorteil für Sie: Mit der bedarfsgerechten Absicherung von Sach-, Personen- und Vermögensschäden sind Sie im Schadensfall auf der sicheren Seite und zahlen nur den Leistungsumfang, der für Sie relevant ist. Besonders für Immobilieneigentümer und Vermieter bieten die Tarife Care Top und Care Max maßgeschneiderte Absicherungen.

### MEHR SCHUTZ FÜR EIGENTÜMER

So ist beispielsweise die Einspeisung von Strom durch Photovoltaikanlagen in den Tarifen Care Top und Care Max enthal-

ten. Außerdem umfasst der Schutz die Absicherung von einem selbstgenutzten Wohnhaus mit bis zu vier Wohneinheiten. Vermieter profitieren ebenso von den Tarif-Varianten. So sind vermietete Wohnungen im Inland versichert und auch Feriendomizile im europäischen Ausland.

### DIESE BESONDERHEITEN GELTEN IN ALLEN TARIF-VARIANTEN:

- Tarife für Singles oder Paare, mit oder ohne Kinder, für Versicherungsnehmer ab dem vollendeten 60. Lebensjahr gibt es einen kräftigen Rabatt.
- Viele Extras im Leistungsumfang, wie zum Beispiel Mitversicherung von Drohnen, Gebrauch von Elektrofahrrädern, Verlust von fremden Schlüsseln und Mietsachschäden
- Tägliches Kündigungsrecht
- Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für Ihr selbstbewohntes Einfamilienhaus, Ihr Wochenendhaus oder Ihren Schrebergarten ist enthalten
- Fünf schadensfreie Jahre vor Vertragsabschluss belohnt die GEV mit günstigeren Beiträgen
- Mit Auswahl eines Selbstbehalts von 125 Euro oder 250 Euro kann der Beitrag reduziert werden
- Hohe Deckungssummen von zehn, 20 oder 50 Millionen Euro

### SINNVOLLE ERGÄNZUNG: HUNDEHALTERHAFTPFLICHT

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

Ist Ihr Versicherungsschutz noch zeitgemäß? Lassen Sie sich beraten und sprechen Sie mit dem Service Team der GEV unter 0761 208 88 57 oder informieren Sie sich über den Leistungsumfang auf der Webseite [www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de).

Grundeigentümer-Versicherung



**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!  
Hotline 07644 - 92 76 10  
Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen



**STEINHART**  
**FENSTERBAU**

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

Fenster, Türen, Rollläden, Insektenbeschutz,  
Verglasung, Reparaturen, Sanierungen

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**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 Erbrinzenstr.7 79098 Freiburg	Tel.: 0761-208 88 57 Fax: 0761-208 88 75 E-Mail: <a href="mailto:traube@get-service.de">traube@get-service.de</a>
--	---

**GETSERVICE GMBH**  
DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



**LBS**  
Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Marco Bruder  
Tel.0761 36887-24+01743113823  
[Marco.Bruder@lbs-sw.de](mailto:Marco.Bruder@lbs-sw.de)

# Nachbarrecht

## Was ist erlaubt und wo liegen die Grenzen?

Rauchen, Musizieren, Kinderlärm oder Grillen: Ob im Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, oft kennen Nachbarn die Lebenswohnheiten ihrer Mitmenschen nur zu gut. Es gibt aber rechtliche Grenzen.

So sieht das Bürgerliche Gesetzbuch für Eigentümer von Grundstücken Abwehr- und Unterlassungsansprüche gegen ihre Nachbarn vor, wenn von diesen Grundstücken Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Geräusche oder Ähnliches ausgehen. Beeinträchtigen diese Immissionen den Grundstücksgebrauch der Nachbarn wesentlich, ist die Grenze erreicht. Der Nachbar muss dies nicht mehr dulden. Ähnliches gilt auch unter Mieter. Auch sie können Abwehransprüche aus ihrem Besitzschutz herleiten.

### WANN HANDELT ES SICH UM EINE WESENTLICHE BEEINTRÄCTIGUNG?

Wann eine Störung unwesentlich oder wesentlich ist, muss nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen beurteilt werden und unterliegt regelmäßig einer Tatsachenfeststellung. Im Streitfall nimmt der Richter diese vor, indem er meist einen Sachverständigen zu einem Ortstermin bestellt, um die streitige Einwirkung in ihrer Intensität zu begutachten. Werden gesetzliche oder in Rechtsverordnungen festgelegte Grenz- oder Richtwerte im konkreten Fall überschritten, handelt es sich meist um wesentliche Beeinträchtigungen, die dem Nachbarn nicht zumutbar sind. In diesen Fällen sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Störungen zu beenden oder jedenfalls abzumildern.

### MUSIZIEREN

Das Üben und Spielen eines Instruments ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 26. Oktober 2018, V ZR 143/17, eine übliche Form der Freizeitgestaltung und daher als sozial adäquat anerkannt. In gewissen Grenzen, nämlich grundsätzlich zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen außerhalb der üblichen Ruhezeiten, ist es deshalb als unwesentliche Beeinträchtigung zu dulden.

### KINDERLÄRM

Üblicher Kinderlärm ist grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar, so regelt es das Bundes-Immissionsschutzgesetz in § 22a. Dieses findet zwar keine unmittelbare Anwendung im Nachbarschaftsverhältnis, aber die Wertung wird auch im Zivilprozess herangezogen. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 22. August 2017, VIII ZR 226/16, bekräftigt, dass Lärm, hervorgerufen durch altersgerechtes, übliches kindliches Verhalten, von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen sei, allerdings in Grenzen. Diese sind im „Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschimmissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen, etwa durch objektiv gebotene erzieherische Maßnahmen“.

### RAUCHEN AUF BALKON ODER TERRASSE

Intensiv wahrnehmbarer Rauch ist nach Ansicht des BGH, Urteil vom 16. Januar 2015, V ZR 110/14, eine wesentliche Beeinträch-

tigung. Allerdings hat der Nachbar nur einen eingeschränkten Unterlassungsanspruch, denn auch er muss auf die Rechte des Rauchers Rücksicht nehmen. Fehlt es an verbindlichen Regelungen, zum Beispiel in einer Hausordnung, führt dies zu einer zeitlichen Gebrauchsregelung für die Nutzung von Balkon oder Terrasse. So müssen sowohl dem Rauchenden als auch dem Nichtrauchenden Zeitfenster für die ungestörte Nutzung vorgehalten werden.

### GRILLEN

Bisher ist noch keine Entscheidung des BGH zum Grillen auf Terrasse und Balkon ergangen. Es gibt aber verschiedene Instanzenentscheidungen zum Thema. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 29. Juli 2002, 13 U 53/02, ist das Grillen während der Sommermonate als sozial adäquat in gewissen Grenzen zu dulden. Das Amtsgericht Westerstede, Beschluss vom 30. Juni 2009, 22 C 614/09, gestattet das Grillen zweimal im Monat in den Monaten Mai bis September, also zehnmal im Jahr. Das Amtsgericht Bonn hat das Grillen mit einem Holzkohlegrill (Urteil vom 29. April 1997, 6 C 545/96) nur einmal im Monat als unwesentliche Beeinträchtigung angesehen.

Inka-Marie Storm

## Klimafreundlich wohnen

Das Förderprogramm der Stadt Freiburg

**20. und 21. November 2020:**  
Kostenfreie Beratungen und Besichtigung  
zur energetischen Sanierung von  
Wohngebäuden

**Jetzt Fördermittel sichern!**

Beratungshotline und Anmeldung:  
Tel. 0761 / 79177-17 [www.earf.de](http://www.earf.de)

Alle Angebote sind kostenfrei!

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

# Ankündigung von energetischen Modernisierungen

## Anforderungen weniger hoch

Die Anforderungen an die Ankündigung von energetischen Modernisierungen dürfen nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern. Mieter müssen lediglich in der Lage sein, die Energieeinsparungen beurteilen zu können. Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. Mai 2020 (VIII ZR 55/19).

Mieterhöhungen im Zuge von energetischen Modernisierungen sind komplex. Schon bei der Ankündigung gegenüber dem Mieter muss eine Berechnung der Energieeinsparung dargelegt werden. Nun hat der BGH den von vielen Gerichten gestellten hohen Anforderungen an dessen Darlegung einen Riegel vorgeschieben. Die BGH-Richter legten fest, dass auch den Mietern zugemutet werden könnte, einfache Berechnungen selber durchzuführen und eigenständig einen Vergleich mit den bisherigen Kosten zu ziehen.

### VERMIETER GIBT PAUSCHALE BERECHNUNG AN

Im konkreten Fall kündigte der Vermieter seinem Mieter an, dass die bisher mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung an eine neue Gaszentralheizung angeschlossen werden soll. Die bisherigen Betriebskosten für den Betrieb und die Wartung der Gasetagenheizung sollten entfallen und durch eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung für die Wärmeversorgung in Höhe von 1,50 Euro ersetzt werden. Zudem war dem Schreiben eine „Berechnung der Energieeinsparung“ als Anlage beigefügt, in der anhand der Werte des bisherigen und des zukünftigen Endenergieverbrauchs für das Gebäude und der Gesamtwohnfläche eine Reduktion der Verbrauchskosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter berechnet wurde. Der Mieter verweigerte die erbetene Zustimmung zur Modernisierung, worauf der Vermieter ihn gerichtlich zur Duldung in Anspruch nahm.

Die unteren Gerichte waren der Auffassung, dass der Mieter anhand dieser Informationen die Energieeinsparung für seine Wohnung nicht ausreichend nachvollziehen könne. Denn aus der beigefügten Berechnung der Energieeinsparungen ließe sich zwar eine pauschale Einsparung entnehmen. Ein konkreter Bezug zur Wohnung des Mieters fehle aber. Durch eigene Berechnungen kamen die Richter aber auf eine monatliche Einsparung des Mieters von 6,10 Euro.

### MIETER MUSS BEURTEILEN KÖNNEN

Den BGH-Richtern reichte die Ankündigung hingegen aus. Mit der Mietrechtsreform 2001 habe sich der Gesetzgeber ausdrücklich gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungskündigungen ausgesprochen. Zwar müsse der Mieter die beabsichtigte Modernisierung sachgerecht beurteilen können. Allerdings dürfen die Anforderungen an die Ankündigung nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern.

### ENERGIEEINSPARUNG LÄSST SICH NACHVOLLZIEHEN

Zudem ließe sich die Energieeinsparung anhand der beigefügten Berechnungen hinreichend nachvollziehen. Denn der Bezug zur Wohnung könne mit den angegebenen Werten leicht rechnerisch hergestellt werden. Den unteren Gerichten sei dies schließlich auch möglich gewesen. Außerdem könne der Mieter seine voraussichtlichen Einsparungen auch anhand der mitgeteilten zukünftigen Heizungskosten ganz leicht selber ermitteln. Hierfür müsse er diese lediglich mit seinen bisherigen Kosten, die ihm ja bekannt seien, vergleichen.

Gerold Happ

## ◆ 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

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik



Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen

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)

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. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57  
Büro Kirchzarten: Tel. 07 66 1/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51

TÜV-Mängelbeseitigung

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

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

**dicht-Ω-fix®**

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



dicht-o-fix eG  
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)

## Buchbesprechung

# Aktuelles Immobilienrecht 2020

Dieses Werk bietet einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen im Immobilienrecht. Die Autoren erläutern die höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung des vergangenen Jahres sowie sonstige aktuelle Entwicklungen im Kontext und zeigen deren Konsequenzen für die Gestaltungspraxis auf. Das Buch basiert auf dem diesjährigen Skript der seit 2003 jährlich stattfindenden und seit vielen Jahren von den Verfassern bundesweit durchgeführten Veranstaltung "Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht" des Deutschen Anwaltsinstituts (DAI).

Der Inhalt des Buches geht deutlich über den des Vortragsskripts hinaus: Zusätzlich enthalten sind unter anderem

Einführungen in die einzelnen Problemkreise; ausführliche Formulierungsbeispiele für Vertragsklauseln; Erkenntnisse aus den geführten Diskussionen "executive summaries" aller Themen für den eiligen Leser "to change"-Listen für die im Notariat vorgehaltenen Muster und praktizierten Büroabläufe; zusätzliche Beiträge der drei Autoren und einiger Gastreferenten

Für Notare, Richter, Rechtsanwälte und Justiziare mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt.

Herrler / Hertel / Kesseler, Aktuelles Immobilienrecht 2020 C.H.BECK, 2020; XX, 375 S., Softcover 59,00 €; ISBN 978-3-406-75310-7

## Verkauf einer selbstgenutzten Wohnung mit häuslichem Arbeitszimmer

Die Veräußerung von nicht selbstgenutzten Wohnimmobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung ist ein steuerpflichtiger Vorgang. Wird eine selbstgenutzte Wohnung innerhalb von weniger als zehn Jahren seit der Anschaffung veräußert, ist dieser Vorgang hingegen in der Regel steuerfrei. Wie verhält es sich aber, wenn in dieser Wohnung ein häusliches Arbeitszimmer genutzt wurde?

Das Finanzgericht Baden-Württemberg entschied mit Urteil vom 23. Juli 2019, dass ein anteiliges steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft bei einem Eigentumswohnungsverkauf in Bezug auf ein häusliches Arbeitszimmer nicht vorliegt.

Im Urteilsfall wurde die Wohnung innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums veräußert, so dass der erzielte Veräußerungsgewinn eigentlich als steuerpflichtig zu beurteilen war. Nach Auffassung des Gerichtes sei die selbstgenutzte Wohnung jedoch insgesamt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden. Dies gelte auch angesichts des Umstands, dass im Rahmen einer Arbeitnehmertätigkeit entsprechende Werbungskosten für das häusliche Arbeitszimmer steuerlich berücksichtigt wurden. Deswegen sei auch der auf das Arbeitszimmer entfallende anteilige Veräußerungsgewinn nicht zu versteuern.

Da diese Entscheidung der Verwaltungsauffassung widerspricht, wonach ein häusliches Arbeitszimmer nicht Wohnzwecken dient und daher nicht unter die Ausnahmeregelung für Wohnzwecken dienenden Immobilien fällt, hat die Finanzverwaltung gegen das Urteil Revision beim Bundesfinanzhof eingelebt.

Bei vergleichbaren Fällen sollten Steuerzahler mit Verweis auf das Revisionsverfahren mittels Einspruch gegen den Steuerbescheid vorgehen. In diesem Fall ruht das Verfahren kraft Gesetzes, bis der Bundesfinanzhof entschieden hat.

Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg vom 23. Juli 2019. Aktenzeichen 5 K 338/19; Revision beim Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 27/19.

## Flecken an der Hauswand

Ist ein Auftrag in der vereinbarten Art nicht einwandfrei zu erfüllen, muss der Handwerker darauf hinweisen

Eine Hauseigentümerin ließ von einem Handwerksunternehmen das Gebäude dämmen. Anschließend sollte der Auftragnehmer den Putz erneuern. Kaum waren die Arbeiten beendet, zeigten sich nach starkem Regen Wasserflecken in den Fassaden des Wohnhauses. Denn der Dachüberstand war so gering, dass die Hauswände zu viel Wasser abbekamen. Nun verlangte die Auftraggeberin, der Handwerker müsse die Beseitigung des Mangels finanzieren.

Der wies die Forderung zurück: Er habe die Hauswände fachgerecht und haargenau so verputzt, wie mit der Hauseigentümerin vereinbart. Für den zu kleinen Dachüberstand sei er nicht verantwortlich. Ob er die Auftraggeberin darüber hätte informieren müssen, könne offen bleiben. Denn aus einem so geringfügigen Fehlverhalten könne sie keinen Anspruch auf einen Vorschuss für Reparaturen ableiten.

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt war da allerdings anderer Ansicht (21 U 64/18). Eine Hauswand mit Wasserflecken sei auch dann mangelhaft, wenn der Handwerker die Arbeiten so ausgeführt habe wie vertraglich vereinbart, betonte das OLG. Er hätte die Auftraggeberin darüber informieren müssen, dass auf diese Weise keine optisch einwandfreie Fassade erreicht werden könne.

Die Hauseigentümerin könne als Laie nicht wissen, dass ein funktionsgerechtes Wärmedämmverbundsystem mit so kleinem Dachüberstand und dem vom Handwerker verwendeten Dünnputz nicht zu realisieren war. Dem Fachmann habe dagegen klar sein müssen, dass es hier nur zwei Möglichkeiten gab. Entweder, den Dachüberstand auf 10 bis 15 Zentimeter zu verbreitern. Oder geeigneten Dickputz aufzutragen.

Nur wenn er seine Hinweispflicht erfüllt und die Bauherrin trotzdem auf der vorgesehenen Ausführung bestanden hätte, müsste der Handwerker nicht für die Werkmängel haften. (Die Entscheidung des OLG wurde am 25.03.2020 vom Bundesgerichtshof bestätigt: AZ. VII ZR 113/19)

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 10.05.2019 – 21 U 64/18. onlineurteile.de

Quelle: Bund der Steuerzahler

# Beton-Balkone einer Wohnanlage zerbröckelten

Die Eigentümergemeinschaft verklagt die Verwalterin wegen unterlassener Sanierung

Die Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit über 300 Wohnungen und ist ein typischer Bau aus den 60er Jahren: Balkone rundherum an allen vier Fassaden, gebaut aus Betonplatten mit Brüstungen aus Stahl und Fertigbetonteilen. An ihnen nagte der Zahn der Zeit, der Stahl korrodierte und der Beton bröselte. Im Jahr 2000 beauftragte die Verwalterin der Wohnanlage ein Ingenieurbüro damit, die Sicherheit der Balkonbrüstungen zu prüfen.

Der Sachverständige stellte diverse Mängel fest und empfahl eine „umfassende Betonsanierung“. Trotzdem wurde jahrelang nichts unternommen. Dabei gab es immer wieder Schadensmeldungen von Bewohnern, weil z.B. Betonbrocken von Balkonen heruntergefallen waren ... Danach ließ die Hausverwaltung jeweils einzelne Balkone ausbessern. Dafür gab sie zwischen 2003 und 2010 rund 200.000 Euro aus.

Auf Eigentümersammlungen waren die Balkone kein Thema, bis der dringende Sanierungsbedarf wohl nicht mehr zu übersehen war. 2011 löste die Eigentümergemeinschaft die Verwalterin ab und verklagte sie auf Zahlung von 219.000 Euro Schadenersatz. Begründung: Für die verspäteten Sanierungsarbeiten müssten die Eigentümer jetzt viel mehr ausgeben als im Jahr 2000. Schon damals hätte die Ex-Verwalterin Maßnahmen ergreifen müssen.

Das Landgericht Köln verneinte eine Pflichtverletzung der Verwalterin: Die Wohnungseigentümer hätten über die Mängel selbst Bescheid gewusst und rechtzeitig Sanierungsbeschlüsse fassen können. Mit diesem Argument war der Bundesgerichtshof nicht einverstanden: Er gab der Eigentümergemeinschaft Recht (V ZR 101/19). Es sei nicht Aufgabe der Eigentümer, sondern Aufgabe des Verwalters zu überprüfen, ob ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vorliege und wie er zu beseitigen sei, betonten die Bundesrichter.

Dass einzelne Eigentümer über den „Stand der Dinge informiert“ waren, ändere daran nichts. Es wäre die Pflicht der Verwalterin gewesen, die Gesamtheit der Eigentümer über die Mängel bzw. die Empfehlung des Sachverständigen zu unterrichten und entsprechende Beschlüsse vorzubereiten. Darauf dürften sich die Eigentümer verlassen. Wenn Umfang und Häufigkeit der Schäden darauf schließen lassen, dass eine tiefergehende Ursache vorliege, müsse der Verwalter diese klären lassen, die Eigentümer informieren und geeignete Gegenmaßnahmen in die Wege leiten.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.11.2019 – V ZR 101/19.

[onlineurteile.de](#)

# Familie als Eigentümergemeinschaft

Nach einem Familienkrach fordert die Tochter, das gemeinsame Grundeigentum zu versteigern

Die junge Frau hatte sich gewünscht, einmal Tür an Tür mit den Eltern zu wohnen. Als sich 2012 die Gelegenheit ergab, das Anwesen neben ihrem Elternhaus zu erwerben, kaufte sie es gemeinsam mit den Eltern. In einem notariell beglaubigten Vertrag vereinbarte die Familie, bis zum Tod der Eltern dürfe niemand die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft verlangen.

Einige Jahre später verschlechterten sich allerdings die familiären Beziehungen dramatisch: Es kam zu Konflikten bis hin zu Prügeleien. Für die Tochter war danach klar: Sie wollte den Eltern nicht mehr nahe sein, sondern wegziehen und das Hausgrund-

stück versteigern lassen. Das war jedoch nur mit Einwilligung der Eltern möglich. Die Tochter verklagte sie auf Zustimmung, scheiterte mit ihrem Anliegen jedoch beim Landgericht Frankenthal (4 O 366/17).

Grundsätzlich habe zwar jeder Miteigentümer eines Hausgrundstücks das Recht, die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu fordern, so das Landgericht. Da die Familie aber diese Möglichkeit im Notarvertrag ausgeschlossen habe, setze eine Aufhebung einen besonders wichtigen Grund voraus. Allein aus einem familiären Konflikt könne man unter diesen Umständen nicht das Recht ableiten, die Gemeinschaft zu beenden und das Anwesen zu versteigern.

Die Familie müsse trotz aller Differenzen erst einmal versuchen, das Hausgrundstück anders zu nutzen. Sie könne z.B. das Haus von einem neutralen Dritten verwalten und vermieten lassen. Auf jeden Fall müssten die Familienmitglieder erst einmal über dieses oder ein anderes „milderes Mittel“ nachdenken, bevor eine Zwangsversteigerung in Betracht komme.

Urteil des Landgerichts Frankenthal vom 16.05.2018 – 4 O 366/17.

[onlineurteile.de](#)

**Natürlich wohnen, gesund leben.**

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

<b>Holzbau</b>	<b>Dachdeckerei</b>
Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbausanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	Holzhäuser Holzfassaden Wärmedämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben
Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (0 76 66) 56 38 Telefax (0 76 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de	

**Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH**  
**Daniel Birkenmeier**

IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR'S BAUEN UND SANIEREN

Scherlenzendobel 1a  
79252 Stegen-Eschbach

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

[info@zimmerei-birkenmeier.de](mailto:info@zimmerei-birkenmeier.de) • [www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)

# WEG-Reform

## Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen

Lange hat die Reform auf sich warten lassen, aber nach mehr als zwei Jahren ist sie nun abgeschlossen. Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz beschlossen. Am 1. Dezember 2020 werden die Änderungen in Kraft treten.

Es war Zeit, dass sich etwas ändert. Nachdem das Gesetz 1951 aufgrund akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren eingeführt wurde, sind nur wenige Anpassungen vorgenommen worden. Die letzte Reform liegt bereits über zehn Jahre zurück. Es verwundert also nicht, dass das alte Gesetz die aktuellen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer nicht mehr widerspiegelt.

Nun ist es ein großer Wurf geworden, der einiges an bekannten Strukturen ändert. Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen und einige Regelungen werden erst in der Praxis zeigen, ob sie das Leben der Eigentümer erleichtern oder doch erschweren. Alles in allem kann man aber von einem ausgeglichenen Gesetz sprechen, welches gleichwertige Änderungen sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter mit sich bringt. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

### 1. WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ALS TRÄGERIN DER RECHTE UND PFLICHTEN

Eine der größten Veränderungen ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Mit der Reform wird sie zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nun der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: die Eigentümersversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis: Die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind, entfällt. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis werden aufgehoben. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

### 2. ERLEICHTERUNG BAULICHER MASSNAHMEN

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, welche alle unterschiedliche Beschlussquoren benötigten. Nach dem neuen Gesetz kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden. Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und „schnelles Internet“ unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden. Die Kosten sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf dessen Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer werden neuerdings immer dann zur Kasse gebeten, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit

von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisiert. Wann sich Maßnahmen amortisieren, wird nicht normiert. Teure Maßnahmen, die mit mehr als 50 Prozent und weniger als 66 Prozent beschlossen werden, zahlen die, die es beschlossen haben. Eine unschöne Konsequenz, die allerdings auf Verfahrensseite umgangen werden kann.

### 3. BEFUGNISSE DES VERWALTERS UND ZERTIFIZIERUNG

Der Verwalter bekommt sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Der bisher existierende Aufgabenkatalog wurde abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt: Verwalter sind jetzt verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder – aber das war auch schon vorher so – zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Im Außenverhältnis ist er gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Lediglich Kredit- und Grundstücksgeschäfte sind ausgenommen.

Gleichzeitig müssen Verwalter – mit einer langen Übergangsfrist – eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen.

### 4. STÄRKUNG DER RECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt. Insbesondere enthalten sie ein Abberufungsrecht des Verwalters ohne wichtigen Grund. Die Eigentümer können nun also in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen. Auch der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die Wohnungseigentümer haben damit ein scharfes Schwert erhalten, welches als deutliches Gegengewicht zu der Ausweitung der Verwalterbefugnisse wirkt.

### 5. VERTEILUNG DER KOSTEN

Die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können zukünftig einfacher individuell verteilt werden. Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder



**Heiko Hahn**

**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

**HAHN**  
Immobilien

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

Kostenarten können aber mit Mehrheit beschlossen werden. Die unterschiedlichen Beschlussquoren je nach Kostenart entfallen – die Umverteilung von Kosten wird deutlich einfacher gestaltet.

#### 6. ANGLEICHUNG MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Vermietende Wohnungseigentümer haben es künftig ein wenig leichter. Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der WEG abweicht. Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, soll automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergegemeinschaft gelten.

Auch die Gemeinschaft profitiert von der Angleichung. Sie hat nun einen eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter auf Duldung von baulichen Maßnahmen.

#### 7. EFFEKTIVERE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümersammlung zu dieser einladen, um es Eigentümern zu ermöglichen, sich besser auf die Eigentümersammlung vorzubereiten.

Auch wird das Beschlussfähigkeitsquorum abgeschafft. Jede Eigentümersammlung ist nun beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Die Anwesenheit der stimmberechtigten Eigentümer gewinnt dadurch essenziell an Bedeutung, denn auch kleine Mehrheiten können große Beschlüsse fassen.

#### 8. STÄRKUNG DES VERWALTUNGSBEIRATS

Letztlich wird auch der Verwaltungsbearat gestärkt, indem ihm mehr Rechte eingeräumt werden. Neben seiner Unterstützungs-funktion soll er den Verwalter ab jetzt auch überwachen.

Julia Wagner

## Lärm und Gerüche durch Pensionsbetrieb

### Eigentümer dürfen selbst gegen Störungen ihres Sondereigentums vorgehen

Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich erneut mit Fragen zur Ausübungsbefugnis von Eigentümern und Gemeinschaft befasst und hat die Rechte des Einzelnen gestärkt: Die Wohnungseigentümergegemeinschaft (WEG) kann Unterlassungsansprüche, die einem Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn gleichzeitig das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (vergleiche Urteil vom 24. Januar 2020, V ZR 295/16).

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin. Ihre Wohnung liegt über der von dem beklagten Mieter genutzten Einheit, die in der Teilungserklärung als Wohnung/Wohnraum ausgewiesen ist. Der

Beklagte störte die Klägerin sowohl mit Geruchs- und Lärmimmissionen als auch durch eine Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb. Die Eigentümer beschlossen, gemeinsam gegen diese Störungen vorzugehen; die WEG zog die Ansprüche an sich. Trotz dieses Beschlusses nahm die Klägerin den Beklagten auf Unterlassung der Störungen in Anspruch.

#### KLÄGERIN BEKOMMT TEILWEISE RECHT

Der BGH gibt der Klägerin nun teilweise Recht. Die Ansprüche auf Unterlassung von Geräusch- und Geruchsimmissionen kann sie geltend machen; sie ist prozessführungsbehaftet. Den Unterlassungsanspruch wegen der Nutzung der Einheit als Pensionsbetrieb kann jedoch nur die WEG geltend machen.

#### STÖRUNG AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Zwar besteht für Unterlassungsansprüche der Eigentümer keine grundsätzliche Ausübungsbefugnis der WEG. Sie könne aber Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Dann ist die WEG allein für die gerichtliche Geltendmachung zuständig.

#### STÖRUNG AM SONDEREIGENTUM

Anders verhalte es sich jedoch bei Störungen, die das Sondereigentum der einzelnen Eigentümer betreffen. Hier könne die WEG den Anspruch nicht an sich ziehen. Er stehe originär dem gestörten Eigentümer selbst zu. Dieser Grundsatz gelte selbst dann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. Es gehöre nämlich zu den unentziehbaren Rechten des Sondereigentümers, unmittelbare Beeinträchtigungen abwehren zu können.

Neben der Zuordnung der Ausübungsbefugnisse hat der BGH erneut entschieden, dass Eigentümer direkt gegen Mieter vorgehen können. Dies stärkt nicht nur die Rechte der Eigentümer, sondern stellt auch einen wichtigen Baustein im Rahmen der Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht dar.

Julia Wagner

VEESER BAUZENTRUM FREIBURG Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

# Hund, Katze, Pferd

## Wann ist eine Tierhalterhaftpflichtversicherung sinnvoll?

Haustiere haben in ihren Familien einen besonderen Stellenwert. Sie sind Freund, Kuscheltier oder Sportpartner. Während der vergangenen Monate der Pandemie waren viele dankbar, einen Vierbeiner an der Seite zu haben. Denn die vierbeinigen Freunde machen uns glücklich. Aber unsere Lieblinge können auch Schäden verursachen.

Für Vierbeiner, wie Hund oder Pferd, muss eine Tierhalterhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden, wenn man sich vor Schadensersatzansprüchen Dritter schützen will. Die Privathaftpflichtversicherung reicht hierfür nicht aus.

### FÜR WELCHES TIER BRAUCHE ICH EINE HAFTPFLICHTVERSICHERUNG?

Während eine Katze auf ihren sanften Pfoten seltener Schäden anrichtet, kann ein Hund recht tollpatschig sein. Ein aufgeregtes Schwanzwedeln und die Vase der Nachbarin zerschellt am Boden. Ein Streit unter Hunden eskaliert und einer davon landet beim Tierarzt. Der Hund reißt sich los und läuft vor ein Auto oder Fahrrad. Eine Hundehalterhaftpflichtversicherung bietet den richtigen Schutz, wenn Sach- oder Personenschäden entstanden sind, und kommt für berechtigte Forderungen auf.

Pferde können sehr große Schäden verursachen, beispielsweise beim Verladen oder wenn sie von der Koppel auf die Straße laufen. Kommt es dann zu einem Unfall, könnte fehlender Versicherungsschutz den finanziellen Ruin des Tierhalters bedeuten. Um diese Risiken abzudecken, gibt es die spezielle Pferdehalterhaftpflichtversicherung.

### KANN JEDER HUND VERSICHERT WERDEN?

Es gibt Hunderassen, die nicht versichert werden oder nur zu einem höheren Beitrag, etwa die Kampfhunderassen. Als Antragsteller müssen Sie bei der Hundehalterhaftpflichtversicherung die Rasse angeben.

In manchen Bundesländern, wie Schleswig-Holstein, Hamburg oder Berlin, ist die Hundehalterhaftpflichtversicherung sogar Pflicht.

### IST MEINE KATZE DENN GAR NICHT VERSICHERT?

Eine spezielle Katzenhalterhaftpflichtversicherung gibt es nicht, da sich die Schäden der Samtpfoten meist in Grenzen halten. Dass Katzenkrallen aber scharfe Werkzeuge sind, weiß jeder Katzenhalter, der Kratzspuren an Möbeln oder Wänden entdeckt. Fremde Personen spüren den schmerzhaften Kralleneinsatz zum Beispiel, wenn sie ein Kätzchen streicheln, das nicht gestreichelt werden will. Glücklicherweise sind Schäden durch die Stubentiger in der Privathaftpflichtversicherung abgesichert, ebenso wie die verursachten Schäden anderer Kleintiere, wie Kaninchen, Meerschweinchen oder Papageien.

### WAS KOSTET EINE TIERHALTERHAFTPFLICHTVERSICHERUNG?

Eine Hundehalterhaftpflichtversicherung ist günstiger als eine Pferdehalterhaftpflichtversicherung, weil Pferde in der Regel größere Schäden verursachen. Die Hundehaftpflicht-Prämie ist jeweils von unterschiedlichen Faktoren abhängig, wie: Hunderasse, Höhe der Versicherungssumme, Anzahl der Tiere, Selbstbeteiligung.

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet eine Hundehalterhaftpflichtversicherung als Zusatzaufbau zu ihrer Privathaftpflichtversicherung zu einem günstigen Preis an.

Übrigens: Die Tierhalterhaftpflichtversicherung ist, wie jede Haftpflichtversicherung, steuerlich absetzbar.

### HABEN SIE FRAGEN?

Das Berater-Team der GEV beantwortet gern Ihre Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz unter der Telefonnummer 0761 208 88 57.

GEV Grundeigentümer-Versicherung, [www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)



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  
Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

**SANITÄR HEIZUNG**

**Sanitherm** GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr.11  
Telefon 0761/81008

**GAS BAD SOLAR**



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

# Beleuchtung

**„Die Mischung macht's“**

Um sich in einem Raum so richtig wohl zu fühlen, braucht es eine gute Balance aus direktem und indirektem Licht. „Die Mischung macht's“, sagt Lars Krüger, Geschäftsführer von Suno Lichtplaner in Karlsruhe. Gerade deshalb sei es ratsam, sich bei der Planung oder Renovierung eines Hauses früh Gedanken über das passende Lichtkonzept zu machen.

Doch was macht eigentlich den Reiz indirekter Beleuchtung aus? Sie ist weicher als direktes Licht. Und sie blendet nicht. Denn das Licht wird zuerst einmal von der Decke oder von der Wand reflektiert, bevor es wieder in den Raum fällt. Dabei wird das Licht gestreut, harte Kontraste werden vermieden.

## DURCH LICHT LASSEN SICH WOHNBEREICHE DEFINIEREN

Wer ein Lichtkonzept aufstellt oder aufstellen lässt, sollte sich immer die Frage der Nutzung der Räume stellen. Lichtplaner sollten überlegen, wie viel indirektes und direktes Licht gebraucht wird und wie durch ein geschicktes Wechselspiel Wohnbereiche definiert werden können.

„Für ein Wohn-/Esszimmer empfiehlt es sich, ein Lichtkonzept zu erstellen, bei dem durch die richtige Positionierung der Deckeneinbauleuchten das Licht auf der Wand oder dem Mobiliar entsprechend reflektiert wird“, sagt Lichtplaner Krüger. Dadurch schaffe man eine angenehme und blendfreie Beleuchtung. Komme über dem Esstisch eine Pendelleuchte und am Sofa eine Leseleuchte für die direkte Beleuchtung dazu, habe man für jede Nutzung das passende Licht.



**Elektro ehret**

Männer sind die besseren Handwerker.  
Dann kennen Sie unser Team noch nicht.

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

## GANZ WICHTIG: FARBTEMPERATUR UND FARBWIEDERGABE

Entscheidend für eine angenehme Beleuchtung ist auch die sogenannte Farbtemperatur. Sie wird in Kelvin gemessen und beschreibt die Lichtfarbe des Leuchtmittels. Dabei entsteht warmes Licht bei einer Farbtemperatur von 2.100 bis ungefähr 3.300 Kelvin. Neutrales Licht liegt bei 4.000 bis 5.000 Kelvin und Tageslicht bei 6.500 Kelvin.

Ganz wichtig neben der Farbtemperatur ist auch die Farbwiedergabe. Gemessen wird sie in CRI (Colour Rendering Index). Dieser Index zeigt die Qualität der wiedergegebenen Farben von Objekten unter künstlichem Licht an. Dabei gilt: je niedriger der Wert, desto schlechter die Farbwiedergabe. Je näher er bei 100 CRI liegt, umso besser ist es. „Besitzt eine Leuchte einen Index von 100, bedeutet dies, dass die Farben unter diesem künstlichen Licht genauso aussehen wie bei natürlichem Licht“, erklärt Krüger.

## MEIST KOMMEN LED-LEUCHTEN ZUM EINSATZ

Genutzt werden heute hauptsächlich LED-Leuchten, die auf der Decke direkt in einer Schiene angebracht oder in die Decke eingebaut werden. In Fluren und Treppenhäusern werden oft auch Wandleuchten benutzt, die das Licht nach oben und unten abgeben, auf diese Weise nicht blenden und für sichere Verkehrswege sorgen.

Eine weitere Möglichkeit, für mehr Sicherheit im Treppenhaus zu sorgen, ist, das Licht gleich in die Treppenstufe zu integrieren, indem unter der vorderen Kante einer Treppenstufe ein sogenannter LED-Streifen eingebracht wird. Daneben werden Handläufe mit integrierten LED-Leuchten eingebaut. Auch sie sind im Innen- und Außenbereich ein echter Hingucker.

Karin Birk

## Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13  
Tel.: 0761 / 77 96 7  
info@elektro-messmer.de  
[www.elektro-messmer.de](http://www.elektro-messmer.de)



## Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

## Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

# Ins rechte Licht gerückt

## Intelligentes Beleuchtungsmanagement dank MTZ Raumautomation

Hell erleuchtetes Foyer, gemütliche Lounge-Atmosphäre oder romantisches Candlelight – unterschiedliche Anforderungen an Räumlichkeiten bedingen vor allem im Objektbereich flexible Beleuchtungssysteme. „Im digitalen Zeitalter ermöglicht der Einsatz smarter Technik eine automatisierte Lichtsteuerung, egal ob im Hotel- und Gastgewerbe, in Bürokomplexen oder anderweitigen Institutionen“, weiß Marc Hoffmeister von der Miditec Datensysteme GmbH. „Durch die Koppelung von Beleuchtungssystemen an skalierbare Software-Module lassen sich Lampen kinderleicht per Smartphone oder Tablet steuern, beispielsweise auch dimmen.“ Somit können verschiedene Szenarien und Atmosphären jederzeit abgerufen werden.



### KEIN LICHT DEM ZUFALL ÜBERLASSEN

Durchdachte Raumkonzepte mit komplexer Funktionalität erfordern eine intelligente Lichtsteuerung, die auf Veränderungen der Umgebung oder der Nutzerwünsche reagiert. Wo Lichtschalter aus konventionellen Schalterprogrammen an ihre Grenzen stoßen, kommen frei konfigurierbare Software-Module wie MTZ Raumautomation von Miditec zum Einsatz. Durch die Koppelung an eine digitale Systemschnittstelle können einzelne Lampen gesteuert und verschiedene Lichtszenarien gespeichert und abgerufen werden. Als skalierbares Software-Modul ist MTZ Raumautomation kompatibel mit DALI. Das Digital Addressable Lighting Interface gilt als herstellerübergreifender Standard zur Beleuchtungssteuerung in Gebäuden. „Die digitale Kommunikation zwischen Anwendungsprogramm und Lichtsteuerung ermöglicht die Übermittlung von Informationen für verschiedene Szenarien und Helligkeitswerte – sogar für LED-Leuchtmittel“, erklärt Marc Hoffmeister. „Dadurch ist jede Lampe einzeln regelbar, es können aber auch Gruppen zugewiesen werden.“ Die Steuerbefehle werden dabei über ein 2-Leiter-Bus-System getrennt voneinander transportiert. So können Signale zum Schalten, Steuern, Regeln und Überwachen ausgetauscht werden. In Verbindung mit einer zugehörigen App lassen sich zuvor gespeicherte Lichtszenarien

mit wenigen Klicks abrufen. Eine virtuelle Gebäude- beziehungsweise Raumübersicht auf der Benutzeroberfläche ermöglicht eine leichte und anwenderfreundliche Bedienung. In der Gastronomie können dadurch beispielsweise je nach Anlass einzelne Tische oder Tischgruppen ausgeleuchtet und die Bar heruntergedimmt werden.

### NUTZERORIENTIERTE HARDWARE-LÖSUNGEN

Für einzelne individuelle Anwendungen kann die Regulation der Beleuchtung auch über ein Touchpanel erfolgen. „Passend zur Software bietet Miditec unterschiedliche Hardware-Varianten, die vor allem im Business- und Hotelbereich zum Einsatz kommen, wie das Touchpanel im Skyline Brilliance Glasdesign“, erläutert Marc

Hoffmeister. „Für eine Dimmfunktion stehen Panels mit acht Tasten zur Verfügung. Dabei erfolgt die Bedienung über Wischen oder Antippen der Touch-Icons.“ Je nach Ausstattung stehen bis zu 16 Tastfelder zur Verfügung, über die Anwender neben Licht auch weitere Raumkomponenten wie Heizung, Klima, Rollos und Gardinen steuern können. Die Belegung ist dabei softwareseitig parametrierbar und erfolgt unter Anpassung an individuelle Bedürfnisse. Eingesetzt wird die intelligente Raumautomation in nahezu allen Bereichen, die entsprechenden Komfort und Service bieten wollen. Neben der hohen Bedienfreundlichkeit trägt die Verknüpfung von parametrierbarer Hard- und Software auch dazu bei, Gebäude energieeffizient zu betreiben und dadurch Kosten zu senken.

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



# So funktioniert Einbruchschutz

## Sicherheitsexperte erklärt Wirkungsweise von Alarmanlagen

Alarmanlagen erhöhen die Sicherheit im Eigenheim. Mit viel Lärm sollen die Systeme Diebe verjagen oder zumindest Eigentümer über den Einbruch informieren. In den letzten Jahren ist die Zahl der Wohnungseinbrüche gesunken – auch weil immer mehr Menschen auf Sicherheitstechnik setzen. Doch wie funktionieren Alarmanlagen überhaupt? „Moderne Alarmanlagen, auch Einbruchmeldeanlagen – kurz EMA – genannt, setzen sich aus vier Komponenten zusammen: Alarmzentrale, -melder und

-geber sowie eine Schalteinrichtung, um das System scharf oder unscharf zu schalten“, erklärt Dirk Bienert, Sicherheitsexperte und Geschäftsführer des Sicherheitsdienstleisters Blockalarm GmbH, und ergänzt: „Bei dem Alarmmelder handelt es sich um einen oder auch mehrere Sensoren, die Einbrüche erkennen. Diese Sensoren geben Meldungen an die Zentrale weiter, die dann wiederum über den Alarmgeber akustische, optische oder auch stille Alarne auslöst und ggf. eine Notrufleitstelle informiert.“

### SENSOREN ALS WARMELDER

Es gibt eine Vielzahl an Sensoren, die Meldungen an die Systemzentrale abgeben können, zum Beispiel Magnetkontakte an Fenstern und Türen, Alarmgläser, Alarmpaten oder Bewegungs- und Glasbruchmelder. Bewegungsmelder erkennen über elektromagnetische Wellen, Ultraschall oder Infrarotstrahlung Bewegungen in ihrer näheren Umgebung. Glasbruchmelder überwachen hingegen sämtliche Glasflächen und reagieren auf den Bruch von Fensterscheiben. „Unser QANTUM®-Funk-Glasbruchmelder arbeitet beispielsweise mit einem akustischen Sensor, der auf Geräusche reagiert. Eingebaute Mikrofone nehmen bei Bruch des Glases charakteristische Frequenzen wahr, meist tief beim Einschlagen und anschließend hohe beim Zersplittern des Materials, die beim Scheibendurchbruch entstehen. Aufgrund der intelligenten Software ist eine Alarmauslösung bei zerbrechenden Trinkgläsern dabei ausgeschlossen“, berichtet Bienert. Öffnungsmelder überwachen wiederum bei scharfgeschalteten Systemen die Außenhaut von Gebäuden und lösen Alarm aus, wenn ein Fenster oder eine Tür geöffnet wird.

### HEIMMODUS FÜR DAUERHAFTE ÜBERWACHUNG

Um bei einem Einbruch Alarm auszulösen, müssen Systeme „scharfgeschaltet“ sein. Bewohner nutzen diesen Modus also, wenn sie das Haus oder die Wohnung verlassen. Bei der Heimkehr deaktivieren sie die Anlage wieder. „Manche Täter versuchen allerdings auch in Objekte einzudringen, wenn sich Personen im Haus befinden – zum Beispiel während der Nacht. Es gibt jedoch auch Systeme, die sich in den sogenannten Heimmodus stellen lassen, sodass die Anlage auch Gefahren meldet, wenn die Bewohner sich im Haus befinden“, sagt der Sicherheitsexperte und fügt hinzu: „Bei unserer Funkalarmanlage findet im Heimmodus beispielsweise keine Überwachung des Hausinneren statt, sondern der Schutz erfolgt über die Außenhautüberwachung. So können Bewohner und ihre Haustiere sich frei im Haus bewegen.“

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

## Einfache Tipps fürs Heizen und Lüften im Winter

### Lüftungsanlagen reduzieren Covid-19-Ansteckungsgefahr

In der kalten Jahreszeit wird oft nicht richtig geheizt und gelüftet. Dabei ist es ganz einfach, Räume wohlig warm zu halten und gleichzeitig effizient mit frischer Luft zu versorgen. Darauf weist das vom Umweltministerium geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Beim Heizen ist die Mitte das Maß der Dinge: Zu viel Wärme erhöht die Kosten und CO2-Emissionen, zu kalte Räume können zu Schimmel führen. „Das Thermostat sollte deshalb auf Stufe zwei oder drei stehen“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Er empfiehlt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zudem, mehrmals täglich quer zu lüften. Das sorgt für sauerstoffreiche Frischluft und verringert zusätzlich das Schimmelrisiko. Noch besser können dies Lüftungsanlagen: Sie halten Räume warm und erzielen leichter die optimale Luftqualität. Außerdem reduziert sich das Risiko einer Ansteckung mit dem Coronavirus.

Neutrale Informationen zu Fragen rund um die energetische Sanierung gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon\(at\)zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon(at)zukunftaltbau.de).

Fast zwei Drittel der Nebenkosten in Privathaushalten stammen vom Heizen in der kalten Jahreszeit. Mit ein paar Effizienz-Tipps können Hauseigentümer unnötig hohe Heizkosten um 150 bis 250 Euro im Jahr senken. Das sind bis zu 20 Prozent der jährlichen Heizkosten. Wichtig ist, bedarfsgerecht zu heizen und die passende Raumtemperatur zu kennen. Auch richtiges Lüften hilft dabei, Heizkosten zu senken.

### DIE GOLDENE MITTE: STUFE 2 UND 3 REICHEN AUS

Wohnräume wie Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer sollten eine Temperatur von 19 bis 21 Grad haben. Das entspricht Stufe drei auf dem Thermostat. Seltener, kürzer oder hauptsächlich zum Schlafen genutzte Räume kommen mit einer Temperatur von 16 bis 18 Grad aus. In Schlafzimmern, Fluren und der Küche sollte das Thermostat daher auf Stufe zwei stehen. Zusätzlich Kosten

einsparen können Hauseigentümer, indem sie die Zimmertemperatur an die Tageszeit sowie an An- und Abwesenheiten anpassen. So empfiehlt es sich, die Heizung auf 15 bis 16 Grad herunter zu regeln, bevor man schlafen oder außer Haus geht. Das Thermostat sollte dann zwischen eins und zwei stehen. Wer diesen Tipp immer eine Stunde vor der Bettruhe befolgt, spart rund 25 Prozent der nächtlichen Kosten.

Ein weiterer Tipp: Die Heizungsregelung im Keller ermöglicht es, eine niedrigere Temperatur für die Nachtstunden einzustellen. So kann man die Vorlauftemperatur, mit der die Heizkörper versorgt werden, beispielsweise um 15 bis 20 Grad absenken.

### WEDER ZU WARM NOCH ZU KALT

„Stufe vier und fünf sollten Bewohner vermeiden. Sie erhitzen den Raum viel zu stark, das erhöht die Kosten und ist klimaschädlich“, erklärt Frank Hettler. Übersteigt die Raumtemperatur den Bedarf um nur ein Grad, steigen die Heizkosten bereits um sechs Prozent, so der Experte. Übrigens: Die Stufen auf dem Thermostat am Heizkörper entsprechen einer Zieltemperatur, nicht der Aufwärmgeschwindigkeit. Höhere Stufen heizen den Raum nicht schneller auf, sondern erhitzen ihn lediglich auf höhere Temperaturen.

Vermeiden sollte man auch einen Wärmestau an den Heizkörpern durch zu nah platzierte Möbel oder überhängende Gardinen. Zu Beginn der kalten Jahreszeit lohnt es sich zudem, die Heizkörper zu entlüften. Die Heizung wenig bis gar nicht zu nutzen, oder während des Winterurlaubs zwischenzeitlich komplett abzuschalten, ist nur selten eine Alternative. Kälter als 15 Grad sollte es in normal genutzten Räumen im Winter nicht werden. Das lässt die Feuchtigkeit, die durch Menschen, Tiere aber auch Pflanzen entstehen, an kalten Stellen der Wände leichter kondensieren und erhöht die Schimmelgefahr. Eine eingeschaltete Heizung auf niedriger Stufe mindert das Schimmelrisiko und erhöht damit die Wohnqualität und die Gesundheit der Bewohner.

## EFFIZIENT LÜFTEN: QUERLÜFTEN ODER LÜFTUNGSANLAGE EINBAUEN

Die Ursache für unnötig hohe Heizkosten liegt oft auch am falschen Lüftverhalten. „Viele denken, durch ein gekipptes Fenster ließe sich für frische Raumluft sorgen, ohne die wohlige Wärme zu verlieren. Doch das ist ein Trugschluss“, sagt Dr. Klaus Keßler von der KLIBA Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis. „Das Gegenteil ist der Fall: Kippen zieht den Luftaustausch in die Länge. In dieser Zeit kühlen die Wände um die Fenster aus, die Räume werden kalt und müssen anschließend mit viel Heizenergie wieder aufgewärmt werden.“ Effizienter ist mehrminütiges Stoß- oder Querlüften. Die verbrauchte Raumluft wird so schnell gegen frische Luft getauscht. Kurz darauf sind die Zimmer wieder wohlig warm. Am besten ist es, gegenüberliegende Fenster gleichzeitig weit zu öffnen. Besonders Küche und Bad sollten mehrmals am Tag einen solchen Durchzug erhalten, bei anderen Wohnräumen reicht das Lüften meist morgens, mittags und abends.

Das Lüften vereinfachen können Hauseigentümer mit Lüftungsanlagen. Denn sie lüften automatisch und sorgen so durchgängig für den Abtransport verbrauchter, feuchter Luft und die Zufuhr frischer, sauerstoffreicher Luft mit weniger Luftfeuchte. Bewohner müssen sich damit keine Gedanken über falsches, manuelles Lüften machen. Auch Lärm von außen wird durch die Lüftungsanlagen deutlich gemindert. Die Geräte sind häufig mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das hält die Wärme im Raum und spart Heizenergie. Je nach Filterart schützt die Anlage auch vor Feinstaub und Pollen.

## LÜFTUNGSANLAGE MINDERN DAS ANSTECKUNGSRISIKO MIT COVID-19

Ein weiterer Vorteil einer mechanischen Lüftung ist in diesem Jahr offenkundig geworden: Automatische Lüftungen verringern die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus, wenn beispielsweise Freunde, Nachbarn, Verwandte oder auch die Reinigungskraft im

### SO HEIZT UND LÜFTET MAN RICHTIG

1. In Wohnräumen und Bad das Thermostat auf Stufe drei stellen. Eine Stunde vor Zubettgehen die Temperatur auf Stufe eins bis zwei herunterregeln, besser noch, an der Heizungsregelung eine Nachabsenkung um 15 bis 20 Grad einstellen.
2. In Nutzräumen wie Flur und Küche reicht eine niedrigere Temperatur. Dies gilt auch für das Schlafzimmer. Das Thermostat sollte hier auf Stufe zwei stehen.
3. Thermostatstufe fünf vermeiden. Das heizt Räume auf bis zu 28 Grad auf. Auch Stufe vier ist zu hoch.
4. Heizungsregelung prüfen, um die Temperatur so niedrig wie möglich zu halten und in der Nacht abzusenken.
5. Beim Lüften gilt: Mehrmals am Tag einige Minuten querlüften. Kippen vermeiden.
6. Lüftungsanlagen installieren. Sie lüften automatisch und helfen, Energiekosten zu senken. Auch eine Wärmerückgewinnung ist sinnvoll. Zudem verringern die Anlagen bei Besuchen das Ansteckungsrisiko mit Covid-19, da eine automatische Lüftung auf höheren Luftwechsel eingestellt werden kann.

Es gibt bedarfsgeführte Abluftanlagen, Pendellüftungen und zentrale Zu- und Abluftanlagen. Mehr Informationen gibt ein Merkblatt von Zukunft Altbau: [www.zukunftaltbau.de/material](http://www.zukunftaltbau.de/material).

Häuser sind. Die Lüftungsanlagen führen Frischluft in die Räume und saugen die verbrauchte Abluft aus der Wohnung. Das erhöht den Außenluftanteil in den eigenen vier Wänden und reduziert damit die Gefahr, dass sich Personen über Aerosole mit dem Virus infizieren.

Um die Gefahr konsequent zu minimieren, empfehlen Experten bei vorhandenen raumlufttechnischen Anlagen die Außenluftvolumenströme zu erhöhen und Umluftanteile, soweit in den Anlagen möglich, zu reduzieren. Auch sollte die Betriebszeit der Lüftungsanlage gegebenenfalls ausgeweitet werden und die Anlage vor und nach der üblichen Nutzungszeit laufen, um eine bessere Grundlüftung zu erzielen. Bedingung für eine erfolgreiche Reduzierung der Ansteckungsgefahr ist natürlich weiterhin, dass die Personen einen ausreichenden Abstand halten.

## MÖGLICHE MÄNGEL BEI HEIZUNG BEHEBEN

Sind die Energiekosten trotz richtigen Lüftens und Heizens immer noch zu hoch, könnte die Heizung Mängel aufweisen. Die Eigentümer sollten dann einen etwa einstündigen Heizungs-Check durchführen lassen. Geschultes Personal überprüft dabei die Heizungspumpe und -regelung. Dabei wird auch geklärt, ob ein hydraulischer Abgleich erforderlich ist.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de) oder [www.facebook.com/ZukunftAltbau](https://www.facebook.com/ZukunftAltbau).

**MOSER**  
beraten . planen . bauen



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

# Homeoffice verändert Wohnwelt

Gestaltung des heimischen Arbeitsumfeldes wird immer wichtiger

Die Corona-Krise lässt die Ansprüche an wandelbare Wohnräume deutlich steigen. Das meldet der führende Distributor für Funktionsmöbel im deutschsprachigen Raum, Christoph Brenner aus Gäufelden. „Wo Menschen immer häufiger ins Homeoffice wechseln, wird das Arbeitsumfeld in den heimischen vier Wänden viel wichtiger“, sagt der Geschäftsführer der Christoph Brenner GmbH, „das Thema wird uns in die berufliche Zukunft begleiten.“

Denn durch die massive Verlagerung vom Büro ins Homeoffice wurde deutlich, dass die Arbeit von zuhause aus in vielen Branchen durchaus Vorteile hat. Neben dem größeren Freiraum für kreatives Arbeiten bietet der heimische Arbeitsplatz laut einer aktuellen Umfrage sogar mehr Zeit für Sport und Schlaf. „Durch Corona hat sich der Wachstumsschub für Funktionsmöbel deutlich verstärkt“, sagt Brenner.



Schon wird der Ruf auf Arbeitgeber- wie Arbeitnehmerseite lauter, dem Homeoffice, in dem zeitweise fast 50 Prozent aller Beschäftigten waren, häufiger eine Chance zu geben. Doch das moderne Arbeitsleben stellt Räume vor

allem dann auf die Probe, wenn sie nur begrenzt nutzbar sind, sagt Brenner. Denn leben, schlafen und arbeiten kann auf engstem Raum ganz schön anstrengend sein, wenn nicht das richtige Raumkonzept dahintersteckt.

Also müssen praktikable Lösungen her, um die heimische Arbeitswelt funktional wie auch ansprechend zu gestalten. Aus Betten werden auf die Schnelle Schreibtische, Regale oder Ablagen. Das ist nicht nur für Arbeitnehmer interessant, sondern auch für Studierende, Hotelinhaber, Klinikleitungen oder Familien mit Kindern.

„Zu den innovativsten und kreativsten Herstellern von Funktionsmöbeln gehören die italienischen Vorreiter clei und Campeggi“

weiß Christoph Brenner, „sie überzeugen mit hoher Qualität, um im Handumdrehen aus dem Schlaf- ein Arbeitszimmer zu machen.“

Im Zuge von Corona wird sich vieles verändern, ist auch Clei-Chefdesigner Pierlugi Colombo überzeugt. Die Pandemie verändere das Wohnen nachhaltig, urteilt er. Eine Arbeitskonferenz von zuhause sei keine Seltenheit mehr. Doch muss am Ende des Arbeitstages „alles irgendwie versteckt werden können.“ Hinzu kommt, dass Wohnraum immer teurer wird und die Nachfrage nach Micro-Appartements steigt. Da macht es Sinn, so Brenner, sich Gedanken über die entsprechende Ausstattung zu machen.

Derweil ist die Produktion bei Christoph Brenners Lieferanten in Italien wieder auf Hochtouren angelaufen. Dabei baue clei, seit Anfang der 1960er Jahre das Original unter den Herstellern von Verwandlungsbetten, seine starke Positionierung am Markt weiter aus.

Auch Campeggi, der „Künstler“ der Branche, arbeitet mit Designern von Rang und Namen an neuen, ausgefallenen Möbeln, die sich zum Beispiel als wandelbare Schlafsofas entpuppen. Oder an praktischen Alltagsdingen wie den Hocker, der eine elektrisch aufblasbare Luftmatratze für den Überraschungsgast in seinem Innern versteckt.

Infos im Internet: [www.christophbrenner.de](http://www.christophbrenner.de)

## Rollläden: Echte Alleskönner

Wer heute ein Haus baut oder saniert, stellt sich schnell die Frage nach den passenden Rollläden. Dabei gibt es ganz unterschiedliche Dinge zu beachten. „Für den Neubau eignen sich vor allem Aufsetz- und Einbaurollläden, für die Renovierung eher Vorbaurollläden“, sagt Björn Kuhnke, Technik-Experte beim Bundesverband Rolladen + Sonnenschutz e.V.

### AUFSETZ-, EINBAU- ODER VORSATZROLLÄDEN

Bei Aufsetzrollläden wird der Rolladenkasten, wie der Name schon sagt, auf das Fenster aufgesetzt und die Bauteile in einem Arbeitsschritt montiert. Bei Einbaurollläden wird der Kasten dagegen vorab in das Mauerwerk eingebaut. Vorbaurollläden hingegen haben den Vorteil, dass sie vor dem Fenster oder auf der Wand installiert werden und der Putz nicht zwangsläufig erneuert werden muss.

Ist der Rolladenkasten von außen zu sehen, kann mit der Auswahl der Farbe für Kasten, Schienen und Rolladenpanzer – sprich dem Behang – ein Akzent gesetzt werden. Als Material für den Rolladenpanzer wird meist der Kunststoff PVC oder das noch widerstandsfähigere, aber meist auch teurere Aluminium gewählt. In besonderen Fällen – insbesondere im Denkmalschutz – finden sich auch Varianten aus Holz.

### MANUELL ODER DIGITAL GESTEUERT

So unterschiedlich das Aussehen von Rollläden, so unterschiedlich ist auch ihre Bedienung. Mal reicht ein Gurt oder eine Kurbel, mal übernimmt ein elektrischer Motor die Arbeit. Gesteuert über einen einfachen Schalter, eine Zeitschaltuhr oder in Zeiten von Smarthome auch vom Handy oder Tablet. Dabei bietet die digi-

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**



**HOPP UND  
HOFMANN**

Ob Wohnung oder Haus: Sanierung und Modernisierung aus einer Hand. Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)

[www.furrer-grafik.de](http://www.furrer-grafik.de)



tale Steuerung den großen Vorteil, auch aus der Ferne die Läden bewegen zu können.

#### DÄMMENDE LUFTSCHICHT

Werden die Rollläden in Abhängigkeit von Tageszeit oder Raumtemperatur heruntergelassen, lässt sich damit auch Energie sparen. „Im Winter können das zwischen zehn und 15 Prozent der Heizenergie sein“, erklärt Kuhnke. Der Grund: Zwischen Fenster und Rollläden bildet sich eine dämmende Luftschicht. Die Rollläden müssen dafür aber gut geschlossen sein. Sind die Lamellen außerdem ausgeschäumt, isolieren sie noch mehr.

Damit der Wärmeverlust im Winter möglichst gering ist, sollten die eingebauten Rollladenkästen ebenfalls gut isoliert sein. Das geht auch im Nachhinein. Allerdings gibt es dafür keine Universalösungen. Es empfiehlt sich, dafür Fachhandwerker mit Sanierungserfahrung zu Rate zu ziehen. Sie kennen die passenden Dämmstoffe und helfen bei der fachgerechten Montage.

#### KOMFORT IM SOMMER

Energiesparen lässt sich mit Rollläden auch im Sommer. Lässt man sie herunter, wird der Innenraum vor direkter Sonne und höheren Temperaturen geschützt. Je nachdem erübrigts sich so der Einsatz von Ventilatoren oder der Kauf einer teuren Klimaanlage. Und Lichtschlitze sorgen dafür, dass die Luft immer noch zirkulieren kann und noch etwas Licht in den Innenraum fällt. Interessant für den Sommer sind auch Rollläden mit integrierten Insekenschutz-Rollros. Außerdem lassen sich gerade im Schlafzimmer mit Hilfe von Rollläden die Zimmer verdunkeln und Außengeräusche abmildern.

Rollläden sind darüber hinaus ein guter Wetterschutz. Sie halten starken Regen, Schnee, Sturm oder Hagel von den Fenstern ab. „Selbst bei einem schweren Hagelschauer ist es oft leichter, einen Rollladen als ein Fenster zu reparieren“, sagt Kuhnke. Je nach Standort empfiehlt es sich, auf unterschiedliche Windwiderstandsklassen zu achten.

#### SCHUTZ VOR EINBRECHERN

Nicht zu vergessen ist der Schutz vor Einbruch: Wer neu baut, ein Haus saniert oder nur einen elektrischen Rolladenantrieb installiert, sollte an den Einbruchschutz denken. So lässt sich bei einem neuen Antrieb eine Hochschiebesicherung installieren. Wer den ganzen Rollladen austauscht, sollte neben der Hochschiebesicherung auf verstärkte Führungsschienen und einen besonders stabilen Rolladenpanzer achten. Als Material eignen sich etwa Aluminiumrollläden, deren Lamellen mit Hartschaum gefüllt sind. Solche Sicherheitsrollläden werden nach DIN EN 1627 geprüft und sollten mindestens die Widerstandsklasse RC 2 erfüllen. Denn wie bei den Fenstern geht es bei den Rollläden darum, den Einbrechern das Leben schwer zu machen.

#### KFW-FÖRDERMITTEL

Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt es im Programm 455-E Zuschüsse von bis zu 1.600 Euro für einbruchsichere Rollläden. Der Antrag muss allerdings vor Beginn der Baumaßnahme gestellt werden. Darüber hinaus können neue Rollläden in Verbindung mit neuen Fenstern oder einer Fassadendämmung mit einem Zuschuss in Höhe von 20 Prozent der Sanierungskosten oder maximal 10.000 Euro pro Wohneinheit gefördert werden.

Karin Birk

#### Sonderaktion

## Mitglieder werben Mitglieder

Wenn Sie in der Zeit vom 01.10.2020 bis 31.12.2020 ein neues Mitglied werben, sichern Sie sich zwei Vorteile: Die Aufnahmegerühr von 25 € entfällt für das Neumitglied und Sie erhalten eine Werbeprämie von 50 € für jedes geworbene Mitglied.

#### Nutzen Sie als Haus & Grund Mitglied dieses Angebot.

Alles, was Sie tun müssen, ist ein Neumitglied zu werben, das bis zum 31.12.2020 Mitglied bei Haus & Grund Freiburg wird.

## Nachverdichtung - manche Möglichkeit bleibt ungenutzt

Es ist keine neue Erkenntnis, dass Baugrund in Deutschland fast überall knapp ist, vor allem in den Metropolen des Landes und den dazugehörigen Speckgürteln. Freiburg und die umliegenden Gemeinden machen hier keine Ausnahme. Immer mehr Menschen drängen in diese Ballungsgebiete. Doch während Investoren und Bauprofis das Thema Nachverdichtung bereits für sich entdeckt haben, hinken private Immobilienbesitzer häufig hinterher. Das ist schade. Denn es gibt auch für private Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten, mehr aus ihrer Immobilie zu machen. Vieles ist machbar. Allerdings muss auch genauso viel beachtet werden.

Nachverdichtung meint nicht nur die Entwicklung brachliegender Flächen, sondern zielt auch auf die Optimierung bereits genutzter Grundstücke ab. Zum Beispiel durch geänderte oder zusätzliche Bebauung oder Aufteilung, um neuen Baugrund zu gewinnen. Bevor Bauherren hier jedoch kreativ werden, sollten sie einen Blick in das Baugesetzbuch (BauGB) sowie in die Landesbauordnung (LBO) werfen. Dabei werden zwar schnell Möglichkeiten, aber auch Grenzen klar.

In Gebieten, in denen ein Bebauungsplan existiert, sind die dort enthaltenen Vorgaben sowohl bei Umbau als auch bei Neubau maßgebend. Ob ein solcher Plan für ein bestimmtes Grundstück vorliegt, weiß die jeweilige Stadt oder Gemeinde. Beim kommunalen Bauamt kann der Plan eingesehen oder Kopien angefordert werden. Häufig sind die Bebauungspläne auch im Internetauftritt der Gemeinde zu finden.

In Freiburg bietet das Beratungszentrum Bauen und Energie (BZBE) im Altbau des Rathauses im Stühlinger (RIS) einen Auskunfts- und Beratungsdienst rund um das Thema Bauen an. Dort erhält man Auskünfte und Unterlagen zum Grundstück. Man kann aber auch Anträge abgeben oder den Stand des Genehmigungsverfahrens abfragen.

#### ABWEICHENDE BEBAUUNGSPLÄNE ALS HINDERUNGSGRUND?

Die Erkenntnis, dass das Bauvorhaben und die Vorgaben des Bebauungsplans geringfügig voneinander abweichen, bedeutet noch nicht zwingend das Aus für die Pläne des Bauherrn. Der Grundstückseigentümer sollte sich dann jedoch überlegen, eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen. Entscheidend ist in diesem Fall, dass die Ziele des Bebauungsplans grundsätzlich eingehalten werden können.

**DENKMALSCHUTZ UND  
ERHALTUNGSSATZUNGEN BEACHTEN**

Der Teufel steckt oft im Detail. Und das vor allem dann, wenn kein maßgebender Bebauungsplan existiert. Dann ist entscheidend, dass sich die geplante Grundstücksbebauung an die Bebauung der Nachbargrundstücke anlehnt. Hier wird eine wertende Betrachtung der näheren Umgebung zugrunde gelegt. Maßgeblich ist, ob sich das Vorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Daher ist in einem solchen Fall eine frühzeitige Klärung der rechtlichen Möglichkeiten zu empfehlen.

Richtig losgehen kann es allerdings erst, nachdem neben dem Bebauungsplan auch die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben geprüft sind. Außerdem muss – speziell in Freiburg – beachtet werden, dass es unterhalb des Denkmalschutzes noch Vorgaben durch eine sog. Erhaltungssatzung geben kann. So z.B. im Stadtteil Waldsee.

Fazit: Nachverdichtungen sind auch für private Immobilieneigentümer interessant. Derartige Maßnahmen müssen jedoch durch Fachleute sorgfältig vorbereitet und geplant werden, damit es am Ende keine bösen Überraschungen gibt.

Stephan Konrad  
(Rechtsanwalt)

## Neu im Team bei Haus & Grund Freiburg



Zum 01.10.2020 hat die Mitgliederverwaltung bei Haus & Grund Freiburg Verstärkung erhalten. Neu im Team ist Frau Gabriele Heiny. Sie folgt Frau Niedermaier nach, die zum 31.08.2020 auf eigenen Wunsch ausgeschieden ist.

Frau Heiny unterstützt Frau Freygang vormittags an vier Wochentagen am Empfang der Geschäftsstelle sowie in der Mitgliederverwaltung. Wir wünschen Frau Heiny einen guten Start und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
<b>Buderus</b>	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
<b>GETService</b>	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
<b>GEV</b>	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter <a href="http://www.hausgrund-freiburg.de">www.hausgrund-freiburg.de</a> abrufbar
<b>ista</b>	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
<b>swico® creative lighting</b>	LED-Leuchtmittel und Leuchtsysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
<b>WAREHaus</b>	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

# 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 50,00 Euro.

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

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

## AUFGABEANTRAG

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.

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 Datenschutzinformationsblatt auf der Geschäftsstelle aus.

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

## VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

September 2020, **105,8**

## VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

September 2020, **106,5**

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 01.07.2020 bis 31.12.2020 **-0,88%**.

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



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 Auskunftsstelle 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) eingeloggen.

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

In Kooperation mit:  
**schufa**

# Beitragsrechnung 2021!

## GEÄNDERTE BANKVERBINDUNG?

## ADRESSÄNDERUNG?

## ÄNDERUNGEN IM OBJEKTBESTAND?

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.

Sofern Sie im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft mehrere Objekte gemeldet haben und sich hier eine Veränderung ergeben hat, so teilen Sie uns dies bitte ebenfalls umgehend mit. Gleiches gilt bei einer Adressänderung.

# 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, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 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, Miatern u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Gebührenfreie Führung von Mietkautionskonten
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilien durch unsere Verwaltungsgesellschaft
- Handwerkerservice für Mitglieder mit 5% Rabatt

## Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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: 25.11.2020**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE

### VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsräum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

Nachfolgende Mustertexte und Informationsblätter sind für Mitglieder kostenfrei im Mitgliederbereich als Download abrufbar. Nutzen Sie dafür bitte folgende Zugangsdaten:

**Kundennummer: 79098 Passwort: Haus & Grund Freiburg**

**Bitte vergessen Sie nicht das Ausloggen, wenn Sie den Mitgliederbereich wieder verlassen wollen.**

- Einvernehmliche Mieterhöhung
- Mieterhöhung Mietspiegel
- Mieterhöhung Vergleichsmiete
- Mieterhöhung Indexmiete
- Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
- Mieterhöhung wegen Modernisierung
- Kündigung des Mietverhältnisses
- Kündigung Einliegerwohnung
- Betriebskostenabrechnung
- Abnahmeprotokoll
- Mieterselbstauskunft
- Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen
- Hausmeistervertrag mit Unternehmen
- Bürgschaftserklärung
- Zahlreiche Infoblätter zur Immobilie

Weitere Broschüren rund um Ihre Immobilie können Sie bei der Haus & Grund Verlag und Service GmbH Deutschland unter dem Link <https://www.hausundgrundverlag.info> bestellen.

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**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)



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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0 Fax: 0761/38056-60; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a>
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Titelbild	Stephan Konrad
Druck	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Anzeigenverw.	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.	
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	



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

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



Seit 1870

*Adolf*  
**Klar**  
*Sanitärtechnik*

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

**Peter Gramer  
Kaminbau GmbH**

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

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

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-929496 oder 0761-3873677

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



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

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 0179 - 514 08 08 · [www.strittmatter-fliesen.de](http://www.strittmatter-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

*Können wir.  
Machen wir.*

[www.veeser.biz](http://www.veeser.biz)



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 8 68 34

[veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

Wärmeschutzfenster	Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster	Verglasung
Verbundfenster	Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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