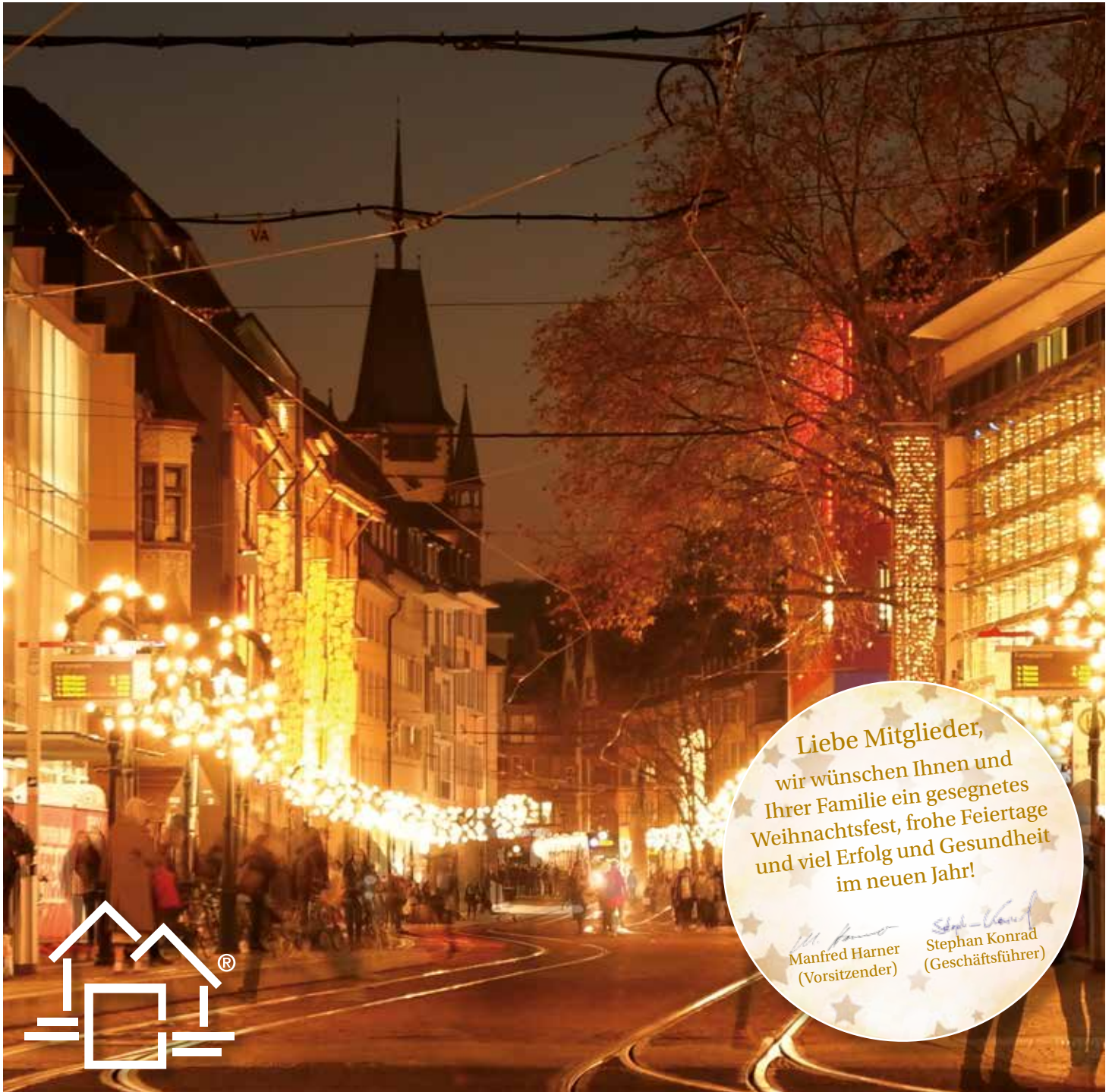


# **Freiburger** **Hausbesitzer-Zeitung**

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



Liebe Mitglieder,  
wir wünschen Ihnen und  
Ihrer Familie ein gesegnetes  
Weihnachtsfest, frohe Feiertage  
und viel Erfolg und Gesundheit  
im neuen Jahr!

  
Manfred Harner  
(Vorsitzender)

  
Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)

## **Mieten und Immobilienpreise**

MIETEN STEIGEN LANGSAMER  
ALS KAUFPREISE

## **Müllentsorgung im Mietshaus**

NUR WEG DAMIT?  
DIESE REGELN GELTEN

## **Geschäftsstelle geschlossen**

VON 24.DEZEMBER 2020 BIS  
EINSCHLIESSLICH 6. JANUAR 2021



## HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

### AKTUELLE VERKAUFSANGEBOTE



#### FREIBURG - ZÄHRINGEN

3-Zimmer-Eigentumswohnung, zum Bezug frei

Wohnfläche ca. 79,19 m², 3. OG mit Aufzug, HH, Baujahr 1976, Öl-ZH, EV 133 kWh/m², Balkon, Einbauküche, gute ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten vor dem Haus

KP € 340.000,-

#### FREIBURG - OBERAU

ruhige 4-Zimmer-Eigentumswohnung, zum Bezug frei  
Wohnfläche ca. 101 m², 2. OG, Baujahr 1968, Fassade und Dach gedämmt (2011), neuer Balkon (2019), Gas-ZH (2011), EV 115 kWh/m²a, Modernisierung Bad (2018), Gäste-WC, Küche mit Einbauküche  
fußläufig ca. 5 Min. zum ZO und zur Straßenbahn

KP € 565.000,-



RESERVIERT



#### FREIBURG – HASLACH

Mehrfamilienhaus und 4 Garagen, Wohnfläche ca. 515 m², Grundstück ca. 825 m², Baujahr 1965/66, Hausisolierung 2012/13, gepflegter Zustand, Öl-ZH (2002)

EV 88 kWh/m²a, KM € 61.000,- p.a.

KP € 1.750.000,-

RESERVIERT

#### FREIBURG - EBNET

Top sanierte 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung Grundstück ca. 990 m², Wohnfläche ca. 216 m², 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



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



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg  
Die Grundsteuer wird deutlich steigen
- 6 Ältere Photovoltaikanlagen:  
Bis 31. Januar 2021 Registrierungspflicht erfüllen  
Eintrag in Marktstammdatenregister ist Voraussetzung für  
Einspeisevergütung
- 7 Kommentar: Ein Ministerium
- 7 **Mieten und Immobilienpreise**  
**Mieten steigen langsamer als Kaufpreise**
- 8 Immobilienwirtschaft zeigt sich gegen Covid-19 immun  
Pflegeappartments erweisen sich als krisenfest

## RECHT & STEUER

- 9 Winterdienst: Wer muss wann räumen?
- 9 Buchbesprechung: Immobilienkaufverträge
- 9 Mieterin möchte „Zweithund“
- 10 **Müllentsorgung im Mietshaus**  
**Nur weg damit? Diese Regeln gelten**
- 11 Zwangsräumung  
Auch während der Corona-Pandemie möglich
- 11 Grundsteuer Neues vom Bodenzins
- 12 Handwerksarbeiten steuerlich absetzen -  
die neue Förderung macht's möglich!

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Wohnungseigentümerversammlung  
Wie sich Eigentümer Gehör verschaffen
- 14 Kostenübernahme  
Instandsetzung muss klar und deutlich geregelt sein

## RUND UMS HAUS

- 15 Finanzierung Mit Kredit zu neuem Glanz
- 16 Das neue Gebäudeenergiegesetz
- 17 Sicherheitslücke Stromausfall  
Fällt mit dem Strom auch die Alarmanlage aus?
- 17 Licht für Leckeres
- 18 Wohnraumbeleuchtung Mit Licht gegen den Winterblues

## VERBANDSINFO

- 19 Sonderaktion Mitglieder werben Mitglieder
- 19 Neuer Service ab 2021: Erbrechtssprechstunde
- 20 Novelle des Baugesetzbuches (BauGB)  
Haus & Grund Freiburg lehnt das Umwandlungsverbot ab
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Beitragsrechnung 2021!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Geschäftsstelle geschlossen

von 24.12.2020 bis einschließlich 06.01.2021

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH in der Zeit von 24. Dezember 2020 bis einschließlich 6. Januar 2021 geschlossen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.



# SCHERER

## SÜDBADEN

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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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

# Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

## Die Grundsteuer wird deutlich steigen

Zum 5. Mal fand die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg im Kaisersaal des Historischen Kaufhauses am Münsterplatz statt. Dieses Jahr jedoch deutlich später als gewohnt und unter erschwerten Coronabedingungen. Es galt nicht nur eine durchgängige Maskenpflicht. Auch die Bestuhlung musste an die einzuhaltenden Abstände angepasst werden.



Coronabestuhlung im Historischen Kaufhaus

Ein informativer Vortrag und ein gemütliches Beisammensein nach der Versammlung waren unter diesen Voraussetzungen leider nicht möglich. Dennoch hatten sich einige Mitglieder angemeldet, sodass die Versammlung durchgeführt werden konnte. Hierfür ein herzliches Dankeschön!



## STREIF

**FENSTERBAU SONNENSCHUTZ**

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

**Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat**  
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

**Hotline 07644 - 92 76 10**  
Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

# STEINHART



## FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

## HAUS & GRUND FORDERT DIE SENKUNG DES HEBESATZES

Der Vorstandsvorsitzende Manfred Harner dankte den erschienenen Mitgliedern für ihr Kommen und ging in seiner Rede insbesondere auf das neue Landesgrundsteuergesetz sowie auf den neuen Freiburger Mietspiegel ein.

Harner erläuterte den Anwesenden aufgrund eines Beispiels aus dem Kreis der Mitglieder, welche fatalen Auswirkungen die neue Grundsteuer haben könnte, wenn der Freiburger Hebesatz unverändert bei 600 Hebesatzpunkten verbleibt. Im konkreten Fall würde dies zu einer Erhöhung der Grundsteuer von aktuell 700,00 EUR/Jahr auf ca. 10.000,00 EUR/Jahr führen. Eine völlige aberwitzige und

nicht hinnehmbare Steigerung, zumal man sich bewusst machen muss, dass bei vermietetem Eigentum die Mieter die Erhöhung der Grundsteuer über die Betriebskosten zu tragen haben.

Wie sich das neue Grundsteuergesetz am Ende auswirken wird, hängt – so Harner – im Ergebnis von der Steuermesszahl und dem Hebesatz ab. Es ist jedoch völlig klar, dass der Freiburger Hebesatz gesenkt werden muss. Haus & Grund Freiburg wird sich daher auch weiterhin für eine Senkung des Hebesatzes stark machen und die versprochene Aufkommensneutralität der neuen Grundsteuer einfordern.

Harner machte aber auch klar, dass man im Zweifel die Gerichte bemühen muss. Haus & Grund Freiburg ist daher bereit, zusammen mit dem Landesverband Haus & Grund Baden ein Musterverfahren zu begleiten.

## DER NEUE MIETSPIEGEL

Des Weiteren ging Harner auf den neuen Mietspiegel ein, der im Januar 2021 in Kraft treten soll. Haus & Grund Freiburg hat durch die Mitarbeit von Geschäftsführer Stephan Konrad in der Mietspiegelkommission die Erstellung des neuen Mietspiegels intensiv begleitet. Hierdurch konnte erreicht werden, dass der Mietspiegel ein reales Abbild der Freiburger Marktverhältnisse liefert. Der Mietspiegel – so Harner – ist gerade kein politischer Spielball und auch kein Instrument, dämpfend auf den Markt einzuwirken.

Bei der Datenauswertung wurde daher seitens Haus & Grund sehr darauf geachtet, dass die Datengewichtung den Marktverhältnissen entspricht. So wurde jeder Vermietertypus – ob privater Vermieter, Baugenossenschaft oder Freiburger Stadtbau – mit dem prozentualen Anteil gewichtet, der dem realen Anteil am Wohnungsmarkt entspricht. Zusätzlich konnte erreicht werden, dass die sehr ungenaue Lageeinstufung nach Stadtteilen aufgegeben wurde. Das bisherige System hatte immer wieder zu kaum nachvollziehbaren Ergebnissen geführt. Auch innerhalb eines Stadtteils gibt es unterschiedlich gute Lagen. Diesem Umstand hat der bisherige Mietspiegel keine Rechnung getragen.



Der Vorstandsvorsitzende Manfred Harner bei seiner Begrüßungsrede

Harner bezeichnete den neuen Mietspiegel als Erfolg, an dem auch Haus & Grund Freiburg einen erheblichen Anteil hat. Er dankte Geschäftsführer Konrad für seine hervorragende Arbeit.

### GESCHÄFTSBERICHT 2019

In seinem Geschäftsbericht beleuchtete Geschäftsführer Stephan Konrad das Geschäftsjahr 2019. Das Beratungsvolumen ist im Berichtsjahr erneut angestiegen. Der Löwenanteil entfällt dabei auf die Rechtsberatung. Diese macht rund 97 % der rund 4.600 Beratungen aus. Neben der Bewältigung des täglichen

Beratungsgeschäftes lag ein besonderes Augenmerk auf der politischen Arbeit. In einer umfassenden Stellungnahme hat Haus & Grund Freiburg z.B. zur Erhaltungssatzung Waldsee umfassend Stellung bezogen. Eine Satzung, die aus Sicht von Haus & Grund die Eigentümerrechte unnötig beschneidet.

Regelmäßig wurden im Berichtsjahr Medieninformationen zu relevanten, aktuellen wohnungspolitischen Themen an die Presse herausgegeben. So z.B. zur Grundsteuer. Über den Freiburger Vorstoß gegenüber der Stadt Freiburg berichtete die Badischen Zeitung ausführlich.

Konrad erläuterte, dass die im Jahr 2019 neu konzipierte Freiburger Hausbesitzer-Zeitung sehr gut angenommen wird. Das neue, aufgeräumte Layout wird von den Mitgliedern häufig gelobt. Eine Neugestaltung war notwendig geworden, da das alte Layout sichtbar in die Jahre gekommen war. Nach intensiven Vorarbeiten konnte das neue Layout erstmals mit der Doppelausgabe Juli-August 2019 umgesetzt werden.

Die Mitgliederentwicklung war im Berichtsjahr sehr erfreulich. Konrad wies darauf hin, dass die Mitgliederzahl im Jahr 2019 erneut um 158 Mitglieder gesteigert werden konnte. Das zweitbeste Ergebnis im Landesverband Haus & Grund Baden! Sehr gut wurde wiederum die Schnuppermitgliedschaft angenommen, die



Geschäftsführer  
RA Stephan Konrad



Der Vorstand

die Hürde zum Vereinsbeitritt senkt. Sie wird daher ab dem Jahr 2021 ausgeweitet.

### ERLÄUTERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

In seiner Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung ging der stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Benedikt Oberkirch, auf die Geschäftszahlen des Jahres 2019 ein. Er konnte aufgrund des guten Jahresabschlusses ein positives Fazit ziehen.

### KASSENPRÜFUNG - ENTLASTUNG DES VORSTANDS

Kassenprüfer Günther Frei hatte es - wie in den Vorjahren - übernommen, die Kasse zu prüfen. Er stellte fest, dass eine geordnete Buchhaltung vorliegt. Es gab keinerlei Beanstandungen. Der Vorstand wurde deshalb von den anwesenden Mitgliedern einstimmig entlastet.

In seinem Schlusswort bedankte sich Harner nochmals bei allen Anwesenden für ihr Kommen und wünschte allen Mitgliedern eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit, vor allem aber Gesundheit! Er schloss die Versammlung in der Hoffnung, im Jahr 2021 wieder eine Mitgliederversammlung im gewohnten Rahmen durchführen zu können.

*Manfred Harner*

Manfred Harner  
Verbandsvorsitzender

*Stephan Konrad*

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

*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)

**Ich bin für Ihre Immobilie da.**

Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.

**0761 - 15 62 99 98**

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · [www.hahn-immo.de](http://www.hahn-immo.de)



Ältere Photovoltaikanlagen: Bis 31. Januar 2021 Registrierungspflicht erfüllen

## Eintrag in Marktstammdatenregister ist Voraussetzung für Einspeisevergütung

Wer Eigentümer einer Photovoltaikanlage ist, muss sie in das zentrale Marktstammdatenregister eintragen. Für ältere Solarstromanlagen endet nun die Übergangsfrist: Bis 31. Januar 2021 müssen alle Solarstromanlagen in das Register eingetragen werden, die vor dem 1. Februar 2019 in Betrieb gegangen sind. Darauf weist das Solar Cluster Baden-Württemberg hin. Ohne Anmeldung erhalten die Anlageneigentümer keine Einspeisevergütung mehr. Eine Registrierung ist einfach und dauert weniger als eine halbe Stunde, betont Franz Pöter vom Solar Cluster. Es müssen nur wenige Daten eingetragen werden. Für Neuanlagen besteht die Pflicht schon seit Februar 2019. Sie müssen einen Monat nach Inbetriebnahme im Register eingetragen werden. Die Marktstammdaten-Regelung gilt auch für Blockheizkraftwerke und Solarstromspeicher.

Das Marktstammdatenregister, abgekürzt MASTr, ist das zentrale Register für sämtliche Erzeugungsanlagen und Speicher des deutschen Strom- und Gasmarktes und wird von der Bundesnetzagentur geführt. Nach etlichen Verzögerungen startete im Februar 2019 das für die Registrierung vorgesehene Webportal der Meldestelle und löste alte Anmeldeformalitäten ab. Auch Anlagenbetreiber, die ihre Anlagen schon einmal im PV-Meldeportal oder dem EEG-Anlagenregister angemeldet hatten, müssen die Solarstromanlagen im Marktstammdatenregister registrieren. Eine automatische Datenübernahme durch die Bundesnetzagentur in das Register erfolgt nicht. Sogar Anlagen, die ihre EEG-Einspeisevergütung Ende 2020 verlieren, müssen angemeldet werden.

### OHNE NACHREGISTRIERUNG FLIESST KEIN GELD

Eigentümer kennen die Nachregistrierungspflicht oft nicht oder haben sie nach fast zwei Jahren wieder vergessen. Um diese Informationslücke zu schließen, wurden die Betreiber von Bestandsanlagen von den Netzbetreibern in Deutschland schriftlich darüber informiert, dass sie ihre Anlagen im Marktstammdatenregister registrieren müssen.

Wer das Schreiben erhalten hat, muss sich nun schleunigst registrieren. Alle anderen sollten zur Sicherheit prüfen, ob dies bereits erfolgt ist. Mitte November waren bundesweit rund 300.000 Anlagen, die vor dem 1. Februar 2019 in Betrieb gegangen sind, noch nicht im Marktstammdatenregister eingetragen. Liegt bis zum 31. Januar 2021 kein Eintrag vor, stoppt der Netzbetreiber die Vergütung für den in das Stromnetz eingespeisten Solarstrom. Die Konsequenzen gelten zumindest vorübergehend: Sobald der Anlagenbetreiber die Registrierung im Datenregister nachholt, erfolgt die Auszahlung der einbehaltenen Vergütungen. Über die Einspeisevergütung refinanzieren die Anlageneigentümer die Investition in die Anlage. Wer nicht nachmeldet, riskiert ein Verlustgeschäft mit seiner Solaranlage. Wer verspätet nachmeldet, kann möglicherweise ausstehende Raten für die Anlage nicht bezahlen.

Für den Netzbetreiber ist eine verspätete Meldung übrigens mit einem großen Aufwand verbunden: Zuerst muss er die Zahlungen stoppen, dann prüfen, ob die Registrierung erfolgt ist, und bei einer Nachmeldung die Vergütung wieder aufnehmen.



Foto: Plattform EE BW / Kuhnle&Knoedler

### KEINE ANGST VOR DER NACHREGISTRIERUNG

Für die Registrierung ist kein Fachwissen erforderlich. „Der Eintrag ist unkompliziert“, sagt Franz Pöter. „Man braucht lediglich die Unterlagen mit den entsprechenden technischen Daten der eigenen Anlage zur Hand nehmen, im Internet auf die Marktstammdatenregister-Seite gehen und dort die Registrierung starten.“ Auf der Seite werden sowohl alte Anlagen nachregistriert als auch neue eingetragen.

Als erster Schritt erfolgt das Anlegen eines Benutzerkontos. Danach registrieren sich die Anlagenbetreiber als Person, dann erfolgt die Registrierung der Photovoltaikanlage. Bei letzterem ist beispielsweise das Datum der Inbetriebnahme, die Leistung der Anlage, die Anzahl der Module sowie der Standort inklusive Adresse nötig. Auch welcher Netzbetreiber den Strom abnimmt, muss eingetragen werden. Alle Informationen finden sich im Kaufvertrag der Anlage sowie den Anmeldepapieren an die Bundesnetzagentur und an den lokalen Netzbetreiber. Auf der Internetseite finden sich viele hilfreiche Erklärungen und Dokumente. Zwei Kurzvideos zeigen, was die Eigentümer alles ausfüllen müssen.

Die Registrierung dauert rund 20 Minuten. „Wer den Eintrag nicht selbst machen möchte oder kann, darf bevollmächtigte Personen, Installateure, Dienstleister oder Personen aus der Familie beauftragen“, erläutert Pöter. Sofern die Eigentümer auch einen Solarstromspeicher betreiben, ist dieser ebenfalls zu melden. Für ihn ist eine separate Registrierung auf demselben Weg erforderlich. Beachtet werden sollte in allen Fällen: Aufgrund der ablaufenden Übergangsfrist zur erstmaligen Registrierung kommt es aktuell zu einer erhöhten Nachfrage. Daher kann es zu einer verzögerten Bearbeitung der Anträge kommen.

## Kommentar

## Ein Ministerium

Die Politiker werden seit Jahren nicht müde, Bauen und Wohnen zu einem zentralen Handlungsfeld zu erklären. Wenn es jedoch darauf ankam, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, war dies nicht nur schnell vergessen, sondern endete im Gegenteil. Schon Bundesumweltministerin Barbara Hendricks nutzte ihre Zuständigkeit für das Bauen, um sich als Klimaschützerin zu profilieren – auf Kosten der Immobilieneigentümer, indem sie überproportional große CO<sub>2</sub>-Einsparung nur von uns verlangte.

Auch der amtierende Bauminister Horst Seehofer zeigt, dass ihn Bauen und Wohnen nicht ernsthaft interessiert. Um von der SPD die Zustimmung zu seinem Gesetz zur Überwachung von Mobiltelefonen zu erhalten, bot er der SPD im Gegenzug ein neues Baugesetzbuch nach deren Wünschen: schön für die SPD, denn die Novelle dient der Aushöhlung des privaten Eigentums. Horst Seehofer ist dies gleichgültig.

So kann es nicht weitergehen. Die nächste Regierung braucht jemanden mit Sachkenntnis, der sich für Wohnen interessiert und für den Bauen nicht nur Verhandlungsmasse ist: Wir brauchen künftig ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen.

Kai H. Warnecke (Präsident)

## Mieten und Immobilienpreise

## Mieten steigen langsamer als Kaufpreise

Die Preise von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern legen im Durchschnitt aller Baujahre weiter zu, stellt das Analysehaus Empirica fest. Beide Immobilienpreisindizes sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,5 Prozent gestiegen.

Auch die Mietpreise ziehen weiter an. Mit einem Prozent Wachstum gegenüber dem letzten Quartal fällt der Anstieg allerdings erheblich schwächer aus als bei Eigentumswohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäusern.

## NEUBAUTEN

Die Immobilienpreisindizes neu gebauter Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte. Im dritten Quartal 2020 liegen neu gebaute Eigentumswohnungen 2,7 Prozent über dem Niveau des letzten Quartals, auch neu gebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser liegen 3,3 Prozent darüber. Mit einem Prozent fällt der Zuwachs bei neu gebauten Mietwohnungen erneut am geringsten aus.

## SCHWACHER ZUWACHS BEI MIETPREISEN

Der einprozentige Zuwachs der inserierten Mietpreise im Neubau ist sowohl in den kreisfreien Städten, als auch in den Landkreisen festzustellen. Im Jahresvergleich gegenüber dem dritten Quartal 2019 beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,7 Prozent. Damit

PR-Anzeige

## 25 Jahre BELLE

### Balkone und Treppen für mehr Wohnqualität.

**25** JAHRE  
innovation  
menschen  
zukunft

#### Mit Sicherheit eine optimale Wertsteigerung ihrer Immobilie.

Die Vorteile, die die Balkonanlagen und Stahltreppen von BELLE bieten, sind überzeugend. Beratung und Planung durch Benedikt Belle und Dirk Spix persönlich, eigene Fertigung und Konstruktion in Wyhl am Firmensitz, schnelle Montagezeiten von unseren BELLE Richtmeistern vor Ort beim Kunden, hohe Standfestigkeit und individuelle Formen lassen den Traum von langen Sommernächten unter freiem Himmel näher rücken. Wenn Sie einen Balkon anbauen möchten, treffen Sie mit den Balkonen von BELLE die richtige Wahl. Sie sind aus Stahl und durch feuerverzinkte Oberflächen absolut witterungsbeständig, haben eine lange Lebensdauer und Sie müssen „nie wieder streichen“.

Eine Besonderheit unseres Services ist die punktuelle Befestigung sowie die sehr kurze Montagezeit. Die Fertigung erfolgt ausschließlich durch unsere BELLE-Fachleute. Innerhalb von ein bis zwei Tagen ist ihr Balkon oder auch Treppen an ihrem Gebäude ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich. Über 1.000 Balkone und Treppen, die wir bereits gebaut und installiert haben, bestätigen unsere Wertarbeit. „Es ist immer wieder schön, wenn man die Kunden auch nach Jahren trifft und sie immer noch begeistert von ihren Balkonen und Treppen sind – das ist ein tolles Gefühl“, so Benedikt Belle.

#### Seit über 25 Jahren stehen wir für Qualität in Perfektion.

Mit unserem neuen BELLE-Balkon-Konfigurator kann man sich unter verschiedenen Materialien und Designs entscheiden. Einfach den QR-Code scannen:



#### BELLE BALKONE – DEIN PLATZ AN DER SONNE.

- ✓ KFW-Förderung bis zu 20 % möglich
- ✓ Balkone 3,60 x 2,00 Meter schon ab 6.300,- Euro inkl. MwSt. plus Montage

#### GEPLANT + GEBAUT + MONTIERT = 100 % BELLE-QUALITÄT

Besichtigung unserer Muster-Balkone in Wyhl sind jederzeit möglich:

Tel. 07642 9087-0, [info@belleag.de](mailto:info@belleag.de)



**BELLE AG**  
Limbergstraße 2 · 79369 Wyhl  
[www.belleag.de](http://www.belleag.de)





haben in den letzten zehn Jahren die Neubaumieten in Deutschland um 35 Prozent zugelegt. Im Vergleich der zehn teuersten Städte im Kaufpreis-Ranking ist Heilbronn wieder vertreten; Heidelberg rutscht dafür raus. Hamburg und Düsseldorf tauschen die Plätze. Wiesbaden verliert zwei Plätze, Berlin und Freiburg machen dafür jeweils einen Platz gut.

#### VERDOPPELUNG DER KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ZEHN JAHREN

Für neu gebaute Eigentumswohnungen nimmt die Kaufpreis-Rallye weiter ihren Lauf, wie die Daten von Empirica zeigen. In den kreisfreien Städten ziehen die Kaufpreise derzeit um 2,4 Prozent im Quartalsvergleich an. Auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei 3,0 Prozent. Bundesweit sind die Preise um 8,6 Prozent gestiegen: um 8,9 Prozent in den kreisfreien Städten und um 8,4 Prozent in den Landkreisen. Blickt man auf die letzten zehn Jahre, sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 90 Prozent gestiegen. In den kreisfreien Städten haben sie sich damit mittlerweile mit 110 Prozent mehr als verdoppelt. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum nur um 77 Prozent zugelegt.

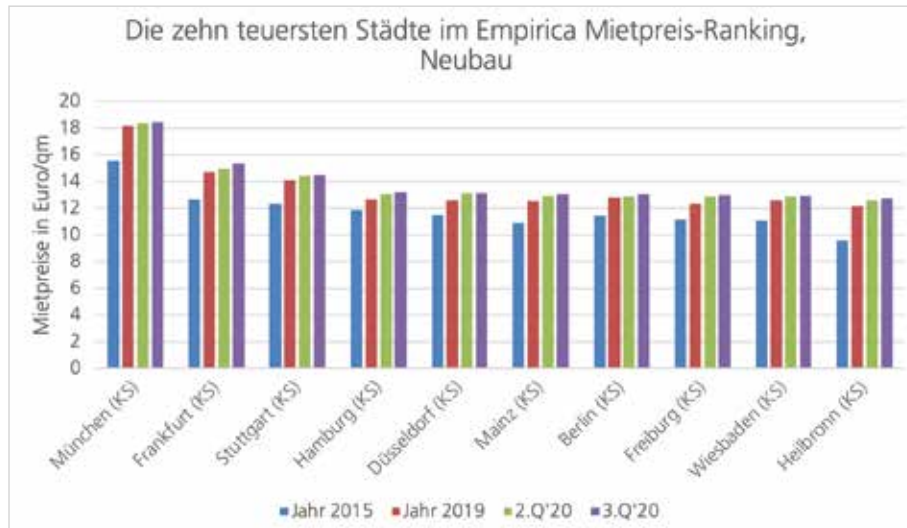
#### KAUFPREISE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN STEIGEN WEITER

Die deutschlandweite Preissteigerung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3 Prozent gegenüber dem

letzten Quartal teilt sich auf die Landkreise mit 3,6 Prozent und die kreisfreien Städte mit 3,1 Prozent auf. Gegenüber dem dritten Quartal 2019 haben die Preise somit bundesweit im Jahresvergleich um 9,9 Prozent zugelegt, dabei um 8,8 Prozent in den kreisfreien Städten und 10,8 Prozent in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland um 83 Prozent gestiegen, in den kreisfreien Städten um 92 Prozent und in Landkreisen um 76 Prozent.

Matthias zu Eicken



Quelle: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme Marktdatenbank)

## Immobilienwirtschaft zeigt sich gegen Covid-19 immun

### Pflegeappartments erweisen sich als krisenfest

Gegenwärtig leiden viele Branchen unter den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Während die deutsche Wirtschaft in Turbulenzen steckt, trotzen einige Sektoren der Depression, darunter der Immobilienmarkt – er zeigt sich auch während der Wirtschaftskrise weiter als standhaft. Wie eine aktuelle Analyse zur Preis- und Mietentwicklung für Wohneigentum in Deutschland zeigt, steigen die Miet- und Kaufpreise im zweiten Quartal weiterhin stetig. „Spannende Zeiten stehen uns bevor. Weitgehend unabhängig von wirtschaftlichen Entwicklungen zeigen sich dabei bislang Pflegeimmobilien, wie etwa Appartements in Senioreneinrichtungen oder Einrichtungen für betreutes Wohnen, was sie vor allem für Anleger interessant macht“, betont Sebastian Reccius, Vorstandsmitglied der DI Deutschland.Immobilen AG.

#### MARKT BLEIBT STABIL

Nicht alle Branchen trifft die Krise gleichermaßen, manche Berufsgruppen bleiben von krisenbedingten Einschränkungen wie Kurzarbeit und Einkommenseinbußen weitgehend verschont. Allgemeine Wohnungsknappheit sowie ein Mangel an Bauland bieten zusammen mit der anhaltenden Niedrigzinsphase eine Erklärung für die derzeit hohe Immobiliennachfrage, die wiederum Preissteigerungen zur Folge hat. Statt Preisdruck durch Notverkäufe führt die Tendenz somit weiter nach oben. „Eine über Jahre hinweg starke Konjunktur und eine immer größere Wohnungsknappheit wirken zudem auf diesen Vorgang ein“, so Reccius. Bedingt durch die derzeitige Lage auf dem Finanzmarkt begünstigt auch die Abwesenheit von sicheren Anlagemöglichkeiten die Immobiliennachfrage.

„Gerade wenn die Finanzmärkte volatil sind, erweisen sich Immobilien als stabile und lukrative Anlage“, betont Reccius.

#### PFLEGEIMMOBILIEN HOCH IM KURS

Besonders Seniorenresidenzen und Einrichtungen für betreutes Wohnen gelten auch in Krisenzeiten als stabile und sichere Wertanlage. „Aufgrund der demographischen Entwicklung hin zu einer alternden Bevölkerung steigt der Neubedarf an bedürfnisorientiertem Wohnraum sukzessive“, erläutert Reccius. Da akuter Bedarf an neuen Einheiten besteht, bietet der Pflegemarkt Investoren viele Wachstumschancen, denn als Teil eines Bedarfsmarktes entstehen kaum Beeinflussungen durch andere Märkte. Auch in eher wirtschaftlich unsicheren Zeiten benötigen Pflegebedürftige eine adäquate Versorgung. Dabei erweisen sich Pflegeimmobilien als konjunkturunabhängig und die in diesem Bereich vorhandenen indexierten Mietverträge gewährleisten ebenfalls eine sichere Rendite. Für Anleger stellen Pflegeimmobilien außerdem eine vorausschauende Möglichkeit für die Absicherung im Alter dar: Mit dem Kauf einer Einheit in einer Pflegeeinrichtung geht neben monatlichen Einnahmen auch ein bevorzugtes Belegungsrecht einher. So erhält der Besitzer für sich oder ein Familienmitglied Wartelistenpriorität im Falle einer Pflegebedürftigkeit. „Trotz weiter steigender Nachfrage müssen Eigentümer keine langen Wartezeiten dulden. Pflegeimmobilien zählen somit zu den chancenreichsten Wachstumsmärkten und sind buchstäblich eine Investition in die Zukunft“, fügt Reccius abschließend hinzu. Infos unter [www.deutschland.immobilen](http://www.deutschland.immobilen).



## Winterdienst

### Wer muss wann räumen?

Schnee und Glatteis können im Winter Hauseigentümer auf Trab halten. Schließlich gibt es eine Räum- und Streupflicht. Verletzt sich bspw. auf einem glatten Gehweg ein Passant, haftet der Haus- oder Grundstückseigentümer für den Schaden und muss unter Umständen Schadensersatz oder Schmerzensgeld zahlen. Hauseigentümer trifft generell eine Verkehrssicherungspflicht, damit Dritte nicht zu Schaden kommen. Passiert ein Unfall, können Ansprüche auf den Hauseigentümer zukommen.

#### GLATTEIS UND RÄUM- UND STREUPFLICHT

Bei sinkenden Temperaturen ist immer mit Glatteis zu rechnen. Dann muss der Hauseigentümer dafür sorgen, dass die Gehwege vor seinem Grundstück gestreut sind. Sie müssen nämlich für Passanten trittsicher sein. Als Streumittel empfehlen sich aus Umweltschutzsicht Rollsplitt, Sand oder Granulat. Gleiches gilt, wenn es geschneit hat. In diesem Fall muss der Hauseigentümer den Schnee räumen.

Kann er seiner Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, muss er rechtzeitig für eine Vertretung sorgen, beispielsweise wenn er im Urlaub oder anderweitig verhindert ist. Dies kann auch ein Winterdienst-Service erledigen. Vermieter können übrigens die Räum- und Streupflicht auf ihre Mieter übertragen. Dies muss aber schriftlich im Mietvertrag festgelegt werden. Hier sind ebenfalls eindeutige Konsequenzen zu formulieren, die eintreten, wenn es der Mieter trotz Vereinbarung unterlässt, der Verpflichtung nachzukommen. Außerdem ist es wichtig, schriftlich festzulegen, wer die Kosten für Streumaterial und Arbeitsgeräte trägt. Ohne abweichende Vereinbarung muss der Vermieter das Material rechtzeitig bereitstellen.

#### VON WANN BIS WANN BESTEHT DIE RÄUM- UND STREUPFLICHT?

Je nach Ortssatzung kann die Kernzeit für eine Räum- und Streupflicht variieren. Meistens besteht die Verpflichtung werktags zwischen 7 und 21 Uhr, am Wochenende zwischen 9 und 21 Uhr. Bei Blitzeis oder Dauerschneefall wird der Eigentümer in der Regel vom Winterdienst vorübergehend entbunden. Die Räumung muss dann aber erfolgen, wenn der Schneefall nachlässt.

Welcher Versicherungsschutz ist ratsam?

Trotz aller Vorsicht kann immer etwas passieren. Entsteht ein Personen- oder Sachschaden, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Wohneigentum vermietet, ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der richtige Versicherungsschutz.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 0761 208 88 57

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



## Buchbesprechung

### Immobilienkaufverträge

Grundstückskaufverträge sind ein wesentlicher Bestandteil des Rechts- und Wirtschaftslebens. Wegen der Komplexität der damit zusammenhängenden Fragen und der oft existentiellen finanziellen Bedeutung für die Beteiligten ist eine umfassende und sorgfältige Vertragsgestaltung und -beurkundung von elementarer Bedeutung. Beispielhaft sei die Gewährleistung des Verkäufers für Mängel des Grundstücks genannt, z.B. für Altlasten.

Die Neuauflage bringt das Werk insgesamt auf den Rechtsstand Sommer 2020 und richtet sich an Rechtsanwälte, Notare, Juristen der Grundstücks- und Immobilienbranche und Rechtspfleger.

Waldner, Immobilienkaufverträge; C.H.BECK, 3., völlig Neubearbeitete Auflage, 2020; XXIII, 297 S., Kartoniert 69,00€; ISBN 978-3-406-67986-5

## Mieterin möchte „Zweithund“

### Der Vermieter lehnt ab: Die Wohnung sei zu klein für zwei Hunde

Eine Berliner Hundehalterin lebt in einer ca. 50 qm großen Wohnung. Der Vermieter hatte der Tierhaltung zugestimmt. Die kleine Mischlingshündin der Mieterin war schon zehn Jahre alt und krank. Da die Frau befürchtete, das Tier könnte bald sterben, wollte sie sich einen zweiten Hund zulegen. Im Tierheim suchte sie einen etwas größeren Mischling aus und bat den Vermieter um die Erlaubnis, einen weiteren Hund anzuschaffen.

Doch dieses Mal wies der Vermieter ihre Bitte ab. Auch die Klage der Mieterin auf Zustimmung blieb beim Landgericht Berlin erfolglos (66 S 310/19). Einen Hund zu halten, gehöre grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, betonte das Landgericht. Wenn es aber um einen „Zweithund“ gehe, stehe dem Vermieter ein größerer Entscheidungsspielraum zu als bei der Frage, ob Hundehaltung überhaupt zulässig sei.

Der Vermieter habe sein striktes „Nein“ zum zweiten Hund absolut nachvollziehbar begründet. Hunde balgten miteinander und verbellten sich gegenseitig. Die Lärmbelastung für die Mitmieter steige also durch einen zweiten Hund, zudem werde die Wohnung verstärkt abgenutzt. Das gelte erst recht für eine so kleine Wohnung, in der eigentlich ein Hund schon zu wenig Auslauf habe. Da Hundehaltung aber prinzipiell erlaubt sei, könne die Mieterin nach dem Tod ihrer Mischlingshündin sofort für Ersatz sorgen.

Beschluss des Landgerichts Berlin vom 24.01.2020 – 66 S 310/19, [onlineurteile.de](https://onlineurteile.de)

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

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

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

# Müllentsorgung im Mietshaus

Nur weg damit? Diese Regeln gelten

Überquellende Container oder mangelhafte Abfalltrennung: Um Müll und seine Entsorgung entzündet sich in Mietshäusern regelmäßig Streit. Welche Rechte und Pflichten haben Vermieter?

Ein häufiges Problem: Für den Abfall der Mieter reichen die aufgestellten Tonnen nicht aus. Quillt der Müll regelmäßig über, müssen die Mieter den Vermieter darüber informieren. Der Vermieter muss sich dann darum kümmern, dass größere oder mehr Tonnen zur Verfügung gestellt werden, da es zur Nutzung der Mietsache gehört, dass auch Müll adäquat entsorgt werden kann. Kommt der Vermieter seiner Pflicht trotz Aufforderung nicht nach, kann dies einen Mangel darstellen. Möglicherweise ist dann eine Mietminderung gerechtfertigt.

## GEBOT DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der Vermieter muss allerdings das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Eine einmalige Überfüllung der Mülltonnen rechtfertigt beispielsweise keine zusätzlichen oder größeren Tonnen. Schließlich können die Mehrkosten, genau wie alle Kosten der Müllentsorgung, im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

## MÜLL MUSS GETRENNT WERDEN

Müll zu trennen, ist eine gesetzliche Pflicht. Wie genau dies abläuft, ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich geregelt. Letztendlich legen die Gemeinden in ihren Satzungen fest,

welche Tonnen für welchen Müll genutzt werden. In Hamburg etwa sind Eigentümer zum Aufstellen einer blauen Tonne für Papier verpflichtet. In Remscheid zum Beispiel kann die Tonne freiwillig aufgestellt werden. Und in Göttingen gibt es keine gelbe Tonne für recycelbare Materialien, sondern gelbe Säcke, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Der Vermieter ist auch berechtigt zu kontrollieren, ob die Mieter den Müll richtig getrennt haben. Ist dies nicht der Fall, kann er die Mieter auf eine korrekte Mülltrennung hinweisen. Vor allem sollte der Vermieter darüber aufklären, dass durch falsche Mülltrennung mehr Müllkosten und damit höhere Nebenkosten entstehen.

## ERHÖHTE MÜLLBESEITIGUNGSKOSTEN SIND UMLEGBAR

Liegt zum Beispiel Unrat im Treppenhaus, der von den Mietern stammt, kann der Vermieter diesen Müll auf Kosten des Verursachers beseitigen lassen. Das hat auch das Amtsgericht Frankenthal in seinem Urteil vom 15. Februar 2019 entschieden (3a C 288/18). Aufgrund mangelhafter Mülltrennung musste die Vermieterin für die Müllbeseitigung mehr zahlen und führte diese Ausgaben in der Nebenkostenabrechnung anteilig auf.

Nach Ansicht des Gerichts war das Verhalten der Vermieterin richtig: Es entspreche heute den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft, dass Müll richtig getrennt wird. Auch Kosten für die Reinigung von Hausfluren, Plätzen und Gärten seien auf alle Mieter umlagefähig, obwohl unter Umständen nur manche die Bereiche verschmutzen. Die Vermieterin solle nicht für das pflichtwidrige Verhalten ihrer Mieter haften müssen, so das Gericht.

Anna Katharina Fricke



**Handwerker sind unpünktlich.**

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

**elektro ehret**

Andreas Engler

www.elektro-ehret.de

**Elektro Meßmer GmbH**

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

**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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

**SCHILLINGER**


DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

**Wir installieren Ihre E-Tankstelle**

für Ihre Elektromobilität.

Mein  schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere **Regio**

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

**elektro ullmann**

0761 / 414 79



## Zwangsräumung

Auch während der Corona-Pandemie möglich

Die Corona-Pandemie hat Auswirkungen auf weite Teile des Lebens. Sie darf aber nicht dazu führen, dass Vermietern ihre Rechte abgeschnitten werden. Das ist die Kernaussage eines Urteils des Landgerichts München I vom 15. Juni 2020, 14 T 7328/20, in dem ein Mieter mit Hinweis auf die Pandemie eine ansonsten zulässige Zwangsräumung seiner Wohnung verhindern wollte.

Im konkreten Fall ist ein Mieter Anfang März 2020 aufgrund einer wirksamen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. Diese Räumung sollte im Juni stattfinden. Der Mieter beantragte Ende Mai ein Aussetzen der Räumung und berief sich hierbei auf die Corona-Pandemie, ohne dies weiter konkret zu begründen. Die Vermieter wandten hiergegen ein, dass der Mieter schon seit August 2019 die Mietzahlungen eingestellt und auch nicht dargelegt habe, in welchem Zusammenhang die Corona-Pandemie zu den ausgebliebenen Mietzahlungen stehe.

### PANDEMIE ALS AUSSETZUNGSGRUND

Während das Amtsgericht die Räumung bis Mitte August aussetzte, lehnte das Landgericht die Aussetzung der Räumung ab. Die Berufungsrichter vertraten die Ansicht, dass auch während der Corona-Pandemie Zwangsräumungen grundsätzlich stattfinden dürfen, solange diese nicht aus pandemiebedingten Beschränkungen zurückgefahren werden müssen. Denn ansonsten zulässige Räumungen könnten nur in Ausnahmefällen ausgesetzt werden, wenn sie eine sittenwidrige Härte darstellen und zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen.

### EINSTELLUNG DER MIETZAHLUNGEN VOR CORONA AUSSCHLAGGEBEND

Die Berufungsrichter teilten zwar die Auffassung, dass die Corona-Pandemie mit beispiellosen Auswirkungen auf das öffentliche Leben sowie auch die Wohnungssuche einhergehe. Dies führe aber nicht dazu, dass pauschal alle Zwangsräumungen eingestellt werden müssten. Vielmehr müsse im Einzelfall geprüft werden, ob die Corona-Pandemie besondere Auswirkungen auf den Mieter und das Verhalten habe. Da dieser aber im vorliegenden Fall schon vor der Corona-Pandemie seine Mietzahlungen eingestellt habe, sei dies nicht anzunehmen.

### VERHALTEN DES MIETERS BERÜCKSICHTIGEN

Bevor Vermieter sich während der Pandemie Gedanken über eine Zwangsräumung machen, sollten sie also prüfen, worauf diese fußt. Sollte der Grund für die Zwangsräumung unabhängig von der Corona-Pandemie bestehen, dann stellt diese grundsätzlich auch keinen Grund dar, die Zwangsräumung aufzuschieben. Der Mieter nutzt in diesen Fällen die Pandemie lediglich aus, um sein vertragswidriges Verhalten so lange wie möglich fortzusetzen und dem Vermieter weiter zu schaden.

Gerold Happ

## Grundsteuer

Neues vom Bodenzins

Mehr und mehr Bundesländer entscheiden sich für eine zukünftige Berechnungsmethode der Grundsteuer. Diejenigen Methoden, die sich auf Bodenrichtwerte und pauschalisierte Mietwerte stützen, sind jedoch verfassungsrechtlich bedenklich.

Ab 2025 darf die Grundsteuer nicht mehr auf Grundlage der derzeitigen Einheitswerte erhoben werden. Das Bundesverfassungsgericht hatte die Grundsteuer im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, weil sie auf extrem veralteten Wertgrundlagen basiert. Die Bundesländer entscheiden sich nun nach und nach für neue Berechnungsmethoden.

### VERFASSUNGSRECHTLICH BEDENKLICH

Entweder wählen sie das vom Bundesfinanzministerium entwickelte Bundesmodell oder eine eigene Methode. Vor allem die Berechnungsmethoden, die wie das Bundesmodell auf Bodenrichtwerte und pauschalisierte Mietwerte zurückgreifen, sind aber ebenfalls nicht nur im Hinblick auf mögliche Mehrbelastungen für den Bürger, sondern auch in verfassungsrechtlicher Hinsicht bedenklich.

### KLAGEEINREICHUNG WIRD GEPRÜFT

Haus & Grund Deutschland schaut auch hier genau hin und wird deshalb prüfen, ob sich ein Gang zum Verfassungsgericht nach Karlsruhe lohnt. Ab 2021 wird damit zu rechnen sein, dass die Finanzämter in denjenigen Bundesländern, die sich bereits für ein Modell entschieden haben, auf die Steuerzahler mit Aufforderungen zur Abgabe von Erklärungen zugehen werden. Mit den je nach Berechnungsmodell abgefragten Angaben soll dann die Grundsteuer ermittelt werden. Wir werden dann prüfen, welche Fallkonstellationen in welchen Bundesländern sich für einen Gang nach Karlsruhe eignen könnten.

### GRUNDSTEUERRECHNER ZEIGT KÜNFTIGE BELASTUNG

Weitgehend gesichert ist bereits die Einführung eines reinen Bodenwert-Modells in Baden-Württemberg. Dieses Grundsteuer-Modell sowie auch die bereits konkret bekannten Modelle, die derzeit in Hamburg, Niedersachsen und Sachsen ab 2025 zur Einführung vorgesehen sind, werden bis Jahresende in den Online-Rechner auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland integriert sein und zum Testen auf Basis der geltenden Hebesätze bereitstehen.

Den Grundsteuerrechner von Haus & Grund finden Sie unter: [www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner](http://www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner)

Sibylle Barent

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann** Tankschutz [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)  
 Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
 email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
 Büro Kirchzarten: Tel. 0761/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung

**kiefer**  
 MALER UND STUCKATEUR  
[www.kiefer-maler-stuckateur.de](http://www.kiefer-maler-stuckateur.de)  
 FREIBURG ☎ 0761 - 800 135

# Handwerksarbeiten steuerlich absetzen - die neue Förderung macht's möglich!

Wie wichtig von einem Fachbetrieb ausgeführte Arbeiten sind, wird bei der energetischen Gebäudesanierung besonders deutlich: So ist die Modernisierung der Heizungsanlage nur dann steuerlich absetzbar, wenn diese von Fachbetrieben vorgenommen wurde. Was bei der steuerlichen Förderung außerdem zu beachten ist, darüber informiert das Serviceportal „Intelligent heizen“.

Die Wärmeerzeugung in Gebäuden verursacht neben Verkehr und Industrie die meisten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland. Die Bundesregierung schafft daher stets neue Anreize für die energetische Sanierung, zuletzt mit einer seit Januar 2020 geltenden Steuerermäßigung für Investitionen in die Heizungsanlage.

Steuerlich abgesetzt werden können Aufwendungen für Einzelmaßnahmen, aber auch die Fachplanung und energetische Baubegleitung durch einen Fachbetrieb. Die Steuererstattung beträgt bis zu 40.000 Euro über einen Zeitraum von drei Jahren. Die neue Fördermöglichkeit für die energetische Gebäudesanierung ist für die Dauer von zehn Jahren angelegt, endet also Ende 2029. Zusätzlich zu den Steuererstattungen profitieren Hauseigentümer auch von den sinkenden Heizkosten, die mit den Modernisierungen einhergehen. So amortisieren sich die Investitionen innerhalb weniger Jahre.

## WENIGER HEIZKOSTEN, MEHR KLIMASCHUTZ

Das eigentliche Ziel der Fördermaßnahmen ist eine Verbesserung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Denn rund jede Zweite der Heizungsanlagen in Deutschland ist veraltet und arbeitet ineffizient. Hinzu



Foto: iStock Andrey Popov

kommt, dass sie überwiegend mit fossilen Brennstoffen wie Öl oder Erdgas betrieben werden, die bei ihrer Verbrennung CO<sub>2</sub> freisetzen. Dabei gibt es attraktive Alternativen wie beispielsweise Hybrid-Lösungen oder Brennstoffzellensysteme mit einer besseren Umweltbilanz. Um den Bestand zu erneuern, fördert die Bundesregierung deshalb insbesondere Maßnahmen mit Anreizen für die Optimierung, für die Anschaffung moderner Anlagen und für die Nutzung regenerativer Energie. Umgekehrt soll das Heizen mit Gas und Öl über die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Steuer stufenweise teurer werden.

## SO FUNKTIONIERT DIE STEUERLICHE FÖRDERUNG

Zunächst gilt es zu entscheiden, ob zur energetischen Sanierung einer selbst genutzten Immobilie eine KfW- oder BAFA-Förderung genutzt werden soll oder die steuerliche Förderung. Eine Kombination von steuerlicher Förderung mit den öffentlichen Förderungen ist nicht möglich. Allerdings ist die Steuerermäßigung eine gute Lösung für diejenigen Hausbesitzer, die ihre KfW- oder BAFA-Förderung nicht oder nicht fristgerecht beantragt haben – auf diese Weise muss niemand auf eine Förderung verzichten. Um die Kosten der Sanierungsmaßnahmen von der Steuer absetzen zu können, muss ein Fachbetrieb die Arbeiten ausführen und das Haus muss mindestens zehn Jahre alt sein.

Wer 2020 beim Heizen auf eine Wärmepumpe oder einen Pelletofen umsteigt oder die bestehende Gasbrennwertheizung um eine Solaranlage erweitert, kann sich im darauffolgenden Jahr 20 Prozent der Kosten über die Steuererklärung für das Jahr 2020 zurückholen. Für die energetische Baubegleitung und Fachplanung sind sogar 50 Prozent steuerlich absetzbar. Die maximale Steuererstattung pro Objekt beträgt 40.000 Euro.

Die Modernisierung wird über einen Zeitraum von drei Jahren stufenweise geltend gemacht:

- sieben Prozent (maximal 14.000 Euro) im ersten Kalenderjahr, in dem die Maßnahmen abgeschlossen wurden
- sieben Prozent (maximal 12.000 Euro) im zweiten Kalenderjahr
- sechs Prozent im dritten Kalenderjahr

## AUCH LÜFTUNG ABZUGSFÄHIG

Abzugsfähig sind seit Inkrafttreten des Gesetzes auch die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage sowie der Einbau digitaler Systeme, wie sie beispielsweise in Smart Homes zum Einsatz kommen. Auch die Wärmedämmung an Wänden, Decken und Dächern, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie Beratungsleistungen werden steuerlich begünstigt. Auch hier gilt es, Fachbetriebe einzubeziehen, die für die ordnungsgemäße Umsetzung aller Maßnahmen sorgen. Weitere Informationen zu Fördermöglichkeiten finden Interessierte auf dem Serviceportal [www.intelligent-heizen.info](http://www.intelligent-heizen.info).

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
■■■■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken  
des Fach-  
handels!

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



Alles  
auf Lager!

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

VEESER  
BAUZENTRUM  
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



# Wohnungseigentümerversammlung

## Wie sich Eigentümer Gehör verschaffen

Von der Aufnahme von Tagesordnungspunkten bis hin zur Redezeit: Welche Regelungen gelten für eines der wichtigsten Organe von WEGs, der Eigentümerversammlung?

Viele Wohnungseigentümergeinschaften haben ihre jährliche Versammlung wegen der Pandemie verschoben und holen diese erst im kommenden Jahr nach. Doch wie verschaffen sich Eigentümer eigentlich Gehör?

### AUFNAHME VON TAGESORDNUNGSPUNKTEN

Die Aufstellung der Tagesordnung gehört zu den Aufgaben des Verwalters, der darin die zur Beschlussfassung vorgesehenen Punkte stichwortartig und hinreichend bestimmt aufzuführen muss. In der Praxis stellt der Verwalter die Tagesordnung in enger Absprache mit dem Verwaltungsbeirat auf, sofern ein solcher vorhanden ist.

Zudem kann jeder Eigentümer beim Verwalter die Aufnahme eines oder mehrerer Tagesordnungspunkte (TOP) beantragen. Dieser ist wegen des Grundsatzes ordnungsgemäßer Verwaltung verpflichtet, Beschlussanträge als Tagesordnungspunkt in die Einladung zur ordentlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung aufzunehmen, sofern diese Anträge sachlich begründet und rechtzeitig gestellt werden (Landgericht München, Urteil vom 16. Mai 2011, I S 5166/11).

Die Beschlussanträge sind daher von den betreffenden Eigentümern schriftlich im Original, unterzeichnet und unter Angabe der sachlichen Gründe so rechtzeitig zu stellen, dass der Verwalter diese noch unter Einhaltung der Ladungsfristen für die Eigentümerversammlung in die Tagesordnung aufnehmen kann.

### WANN MUSS EIN TOP NICHT AUFGENOMMEN WERDEN?

Wird von Eigentümern die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes beantragt, der nicht sachlich begründet ist, darf der Verwalter den Antrag ablehnen. Ebenso braucht der Verwalter den Tages-

ordnungspunkt nur dann aufzunehmen, wenn die für die nächste Eigentümerversammlung geltende Ladungsfrist eingehalten werden kann. Eine Ausnahme besteht für Fälle besonderer Dringlichkeit. Die Ladungsfrist für die ordentliche (jährliche) Eigentümerversammlung beträgt mit dem neuen WEG-Gesetz, das am 1. Dezember 2020 in Kraft tritt, mindestens drei Wochen. Vorher waren es zwei Wochen.

### REDERECHT UND REDEZEIT

Jeder Wohnungseigentümer hat in der Versammlung ein Rederecht. Grundsätzlich darf jeder Teilhabeberechtigte so lange reden, wie er will und es für notwendig erachtet. Nur in Ausnahmefällen darf dieses Recht eingeschränkt oder entzogen werden, zum Beispiel bei Beleidigungen, unsachlichen Äußerungen oder Überschreitung einer zuvor vereinbarten Redezeit (Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 28. August 2003, 5 W 11/03-4). Das Rederecht kann eingeschränkt werden, wobei der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren ist. Im Zweifel ist immer eine großzügige Redezeit einzuräumen (Landgericht München, Urteil vom 28. Juni 2007, I T 2063/07), wobei das Interesse der Eigentümer an einer zügigen und effektiven Durchführung der Versammlung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Die Redezeit auf Eigentümerversammlungen kann aber nicht generell und ausnahmslos auf drei Minuten pro Eigentümer und Tagesordnungspunkt beschränkt werden. Dieser Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und sei daher für ungültig zu erklären, urteilte das Landgericht Frankfurt am Main (Urteil vom 5. Juni 2014, 2-09 S 6/13).

Anna Katharina Fricke



...die richtige Wahl

**waitel** KG

HEIZUNG SANITÄR

- Kundendienst
- Energiesparteknik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

**SANITÄR HEIZUNG**

**Sanitherm** GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11

Telefon 0761/81008

**GAS BAD SOLAR**



**Stather**

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**



**Kleine-Albers**

HEIZUNG · LÜFTUNG · SANITÄR

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

# Kostenübernahme

## Instandsetzung muss klar und deutlich geregelt sein

Muss ein Eigentümer seine Fenster auf eigene Kosten instand setzen, auch wenn in der Teilungserklärung nur von Instandhaltung die Rede ist? Das Amtsgericht Bremen bejahte dies, doch ist es fraglich, ob diese Entscheidung auch vor dem Bundesgerichtshof (BGH) Bestand hätte.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Gemeinschaft. Die Kosten tragen dabei alle Eigentümer nach dem Anteil ihrer Miteigentumsanteile. Etwas anderes können Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in ihren Teilungserklärungen regeln und machen dies auch regelmäßig. Insbesondere die Instandsetzung und Instandhaltung von Fenstern und Türen wird regelmäßig auf die einzelnen Eigentümer übertragen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung trifft die jeweiligen Eigentümer im Zweifel dann auch die Kostenpflicht (BGH-Urteil vom 28. Oktober 2016, V ZR 91/16).

### AMTSGERICHT: INSTANDHALTUNG UMFASST INSTANDSETZUNG

Das Amtsgericht Bremen (Urteil vom 11. März 2020, 28 C 72/19) hatte nunmehr darüber zu entscheiden, ob die Übertragung der Instandhaltungspflicht per Teilungserklärung auch die Instandsetzung umfasse und bejahte dies.

Im konkreten Fall enthält die Teilungserklärung einer Eigentümergeinschaft die Regelung, dass das Sondereigentum auf eigene Kosten und das gemeinschaftliche Eigentum auf gemeinschaftliche Kosten instand zu halten und bei Beschädigungen instand zu setzen sei. Die Instandhaltung der in seiner Eigentumswohnung befindlichen Fenster solle dem Sondereigentümer obliegen.

### KLÄGERIN VERLANGT SCHADENSERSATZ VON DER GEMEINSCHAFT

Nachträglich wurden Rollläden an die Fenster gebaut, die nach Beschlusslage dem Sondereigentum zugehören sollen, deren Instandhaltung den Eigentümern obliege. Als an diesen die Gurte kaputt gingen und im Zuge der Reparatur Teile der Außenfassade in Mitleidenschaft gezogen wurden, verlangte die klagende Eigentümerin Ersatz der Kosten von der Gemeinschaft. Der in der Eigentümerversammlung gestellte Kostenübernahmeantrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Dagegen ging die Klägerin vor.

### GERICHT VERWEIST AUF TEILUNGSERKLÄRUNG

Das Gericht verwies die Eigentümerin auf die Teilungserklärung. Dort sei die Instandsetzung der Fenster auf die Eigentümer übertragen worden. Auch wenn die Teilungserklärung nur die Begrifflichkeit Instandhaltung verwende, sehe das Gericht keinen Zweifel daran, dass auch die Instandsetzung umfasst sein sollte. Gleichzeitig seien nach Auffassung des Gerichts auch die Rollläden mit umfasst, selbst wenn diese zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilungserklärung noch nicht installiert waren. Die am Willen des Verfassers orientierte Auslegung gebiete eine Geltung der Vereinbarung für Fenster auf die später angebauten Rollläden. Der Beschluss zur Genehmigung der Rollläden bestätige insoweit nur die bereits bestehende Pflicht aus der Teilungserklärung.

### ENTSCHEIDUNG DES AMTSGERICHTS IST FRAGLICH

Es handelt sich nur um ein amtsgerichtliches Urteil, welches aber gegen geltende BGH-Rechtsprechung verstoßen dürfte. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Gemeinschaftseigentums dürfen zwar per Teilungserklärung auf die jeweiligen Eigentümer übertragen werden. Es muss allerdings eine klare und eindeutige Regelung vorliegen, wie der BGH bereits in einem Fall (Urteil vom 9. Dezember 2016, V ZR 124/16) zur Kostentragung nach einem Wasserrohrbruch entschieden hat.

### BGH: INSTANDHALTUNG IST NICHT GLEICH INSTANDSETZUNG

In diesem Fall mussten die Instandhaltungskosten von Ver- und Entsorgungsleitungen, wenn diese nur von einem Eigentümer genutzt werden, laut Teilungserklärung auch von ihm getragen werden. Der BGH hielt den Wortlaut der Regelung für maßgeblich und entschied, dass mit der Übertragung der Instandhaltung nicht auch gleichzeitig die Instandsetzung übertragen wurde.

Klägerin war eigenmächtig tätig geworden. Trotzdem wäre es nicht unwahrscheinlich, dass der BGH der WEG im Ergebnis Recht gäbe und die Kostenübernahme durch die Gemeinschaft ablehnte. Denn die Bundesrichter entschieden im vergangenen Jahr, dass eigenmächtig tätig gewordene Eigentümer trotz unwirksamer Klauseln in der Teilungserklärung die Kosten von der WEG nicht zurückverlangen können. Dieser solle es nämlich immer selbst zustehen, über ein Tätigwerden zu entscheiden. Im Falle der Ablehnung der Durchführung einer Maßnahme müsse der betroffene Eigentümer gerichtlich gegen die WEG vorgehen (BGH-Urteil vom 14. Juni 2019, V ZR 254/17).

Julia Wagner

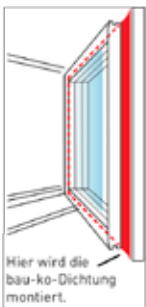
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



## Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Jetzt: **20% KfW-Zuschuss (Pr 430)** auf Isolierglasaustausch & Fensterabdichtungen

Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren  
Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

Wir beraten Sie gerne unter:

Tel. 0761.15 10 97 51

Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu.

bau-ko gmbh  
info@bau-ko.de  
www.bau-ko.de



# Finanzierung

## Mit Kredit zu neuem Glanz

Nicht immer reicht das vorhandene finanzielle Polster für die gewünschten Verschönerungen des Zuhauses aus. Gerade bei größeren Renovierungsmaßnahmen kann es sinnvoll sein, zur Finanzierung einen Kredit aufzunehmen.

Der Ratenkredit, auch Konsumentenkredit oder Verbraucherdarlehen genannt, ist ein Darlehen, das die Bank in einer Summe auszahlt und das der Kunde in gleichbleibenden monatlichen Beträgen zurückzahlen muss. Vor der Auszahlung wird zwischen Bank und Kunde der Zinssatz und die Anzahl der Monatsraten festgelegt.

### BONITÄTSABHÄNGIGE UND -UNABHÄNGIGE KREDITE

Vor der Kreditvergabe prüfen die Banken die Kreditwürdigkeit der Kunden. Meist ist dafür eine Abfrage bei der Schufa notwendig. Zusätzlich unterscheiden die meisten Banken zwischen bonitätsunabhängigen und bonitätsabhängigen Konditionen. Bei ersterem legt die Bank den Zinssatz individuell für den Kunden fest: Je besser dessen Bonität ist, umso günstiger wird der Kredit. Bonitätsunabhängig bedeutet, dass für alle kreditwürdigen Kunden der gleiche Zins gilt.

### SOFORT LIQUIDE

Zu den bonitätsunabhängigen Varianten zählt auch der sogenannte Sofortkredit, der sich insbesondere bei kleinen Renovierungen, wie einem neuen Anstrich der Küche oder einer neuen Tapete im Kinderzimmer, anbietet. Dieser Ratenkredit wird auch als Kleinkredit bezeichnet, um zu verdeutlichen, dass die Kreditsumme gering ist. Außerdem zeichnet er sich durch die schnelle Auszahlung – oft innerhalb eines Werktages – aus.

### ZWECKGEBUNDENE KREDITE

Eine weitere Unterscheidung liegt darin, ob ein Kredit zweckgebunden ist oder nicht. So ist ein Renovierungskredit ein normaler Ratenkredit, der jedoch nur für Ausbesserungen an einer Immobilie genutzt werden darf. Der Vorteil: Banken bieten zweckgebundene Kredite meist zu günstigeren Konditionen an. Je nach Finanzinstitut und Kredithöhe sind dann verschiedene Unterlagen erforderlich. Neben Nachweisen zu Einkommen und finanziellen Belastungen kann der Kreditgeber zum Beispiel auch Kostenvoranschläge von Handwerkern über die geplanten Maßnahmen verlangen.

### HÖHERE KREDITSUMMEN

Stehen größere Sanierungen an, etwa eine Badsanierung oder die Erneuerung des Außenputzes, kann die benötigte Kreditsumme schnell etwas höher ausfallen. Für solche Sanierungskredite sind meist weitere Nachweise über Sicherheiten erforderlich. Dies kann zum Beispiel die Eintragung einer Grundschuld oder ein zweiter Kreditnehmer sein. Das erhöht die Kreditwürdigkeit und kann bei niedriger Bonität leichter zu einem Kredit verhelfen.

Bei umfangreichen Modernisierungen, bei denen die Immobilie energieeffizient verbessert wird, kann eine staatliche Förderung beantragt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen, wie Wärmedämmung, neue Fenster oder energieeffiziente Heizungsanlagen, werden von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert – durch einen einmaligen Zuschuss oder besonders günstige Kreditkonditionen. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

### TIPP

Holen Sie verschiedene Kreditangebote ein. Beim Vergleich sollten Sie nicht nur auf den effektiven Zinssatz achten; auch weitere Kreditkonditionen, wie kostenfreie Sondertilgungsmöglichkeiten oder mögliche Gebühren des Kreditgebers, sind von Bedeutung.

Anna Katharina Fricke



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

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

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



**Ringwald**  
 Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

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



**Baudler Dach**  
 ..wir steigen Ihnen aufs Dach



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

Oltmannsstraße 26 • 79100 Freiburg  
 Fon 0761-4 56 86 30 • [post@baudler.de](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)



# Das neue Gebäudeenergiegesetz

Am 1. November 2020 war es soweit: Dann wurden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) von dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Mit dem Ziel, ein einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Gebäude zu schaffen und die Umsetzung zu erleichtern, wurde das Gebäudeenergiegesetz ins Leben gerufen. Es dient außerdem dazu, die von der EU vorgeschriebene Regelung des Niedrigstenergiegebäudestandards (NZEB) rechtlich zu verankern. Das GEG beinhaltet unter anderem Vorgaben für Neubauten und für Bestandsgebäude zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmeschutz. Diese sollen dazu beitragen, den Energiebedarf eines Gebäudes zu begrenzen.

## IM NEUBAU - MEHR FLEXIBILITÄT BEI DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Bei Neubauten schreibt das GEG die Nutzung erneuerbarer Energien vor und führt neue Flexibilisierungsoptionen ein. Diese ermöglichen unter anderem, dass bei der energetischen Bilanzierung selbst erzeugter Strom angerechnet werden kann. So können Sie beispielsweise durch eine Photovoltaikanlage Ihre Energiebilanz verbessern und die Anforderungen des GEG leichter erfüllen. Ansonsten bleibt die bisher gültige Technologieoffenheit erhalten. Hinweis: Die energetischen Anforderungen an Gebäude wurden

im GEG nicht erhöht. Bei Neubauten gilt der ehemals festgelegte Endenergiebedarf von 45 bis 60 kWh pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei die Vorgaben für den Wärmeschutz etwas gelockert wurden. Die Anforderungen sollen 2023 überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Tipp: Staatliche Fördermittel für eine neue Heizung im Neubau machen die Entscheidung für eine klimaschonende Wärmeerzeugung leichter.

## IM BESTAND - AB 2026 KEIN EINBAU NEUER ÖLHEIZUNGEN

Ab 2026 dürfen Öl- oder Kohleheizungen nur dann noch eingebaut werden, wenn das Haus über keinen Gas- oder Fernwärmeanschluss verfügt, sich auf Neubaustandard befindet oder erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, wie beispielsweise bei Hybridheizungen. Auch wenn Sie Modernisierungspläne schmieden, sollten Sie sich vorher erkundigen, welche Vorschriften des GEG für Ihre Pläne zentral sind. So müssen beispielsweise neue Heizungs- und Wasserrohre gedämmt werden oder Klima- und Lüftungsanlagen durch Fachpersonal regelmäßig überprüft werden.

Hinweis: Das GEG verpflichtet nicht dazu, ab 2026 bestehende Ölheizungen stillzulegen. Allerdings sollten Sie die Austauschpflicht im Blick behalten, die in der Energieeinsparverordnung enthalten war und in das GEG integriert wurde. Demnach müssen Sie Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind, austauschen, solange Sie nicht seit Anfang 2002 in Ihrem Haus wohnen.

Tipp: Auch bei der Heizungsmodernisierung unterstützt der Staat. Seit Anfang 2020 können Sie bereits von dem neuen Steuerbonus, der aktualisierten BAFA-Förderung und den geänderten KfW-Förderungen profitieren. In der Serie „Fördermittel nutzen“ erfahren Sie mehr.

## WEITERE VORGABEN GEG - ENERGIEAUSWEIS UND FACHBERATUNG VERPFLICHTEND

Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung neu vermieten oder verkaufen wollen, brauchen Sie künftig einen Energieausweis, der potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität bietet und dabei hilft, die Energiekosten besser abzuschätzen. Auch Maklerinnen und Makler müssen dieser Pflicht nachgehen. Das wurde im GEG neu festgelegt. Der Energieausweis ist spätestens beim ersten Besichtigungstermin unaufgefordert vorzulegen.

Außerdem sind Sie dazu verpflichtet, sich von einer Fachperson beraten zu lassen, wenn Sie Ihr Haus komplett sanieren bzw. wesentliche Maßnahmen umsetzen wollen. Diese sollte zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sein. Überdies schreibt das GEG die regelmäßige Kontrolle von Klima- und Lüftungsanlagen durch Fachpersonal vor, die in bestimmten Fällen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein müssen.

Hinweis: Bei Verstößen gegen das Gebäudeenergiegesetz müssen Sie mit Bußgeldern rechnen, denn diese können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Sie die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften im Neubau oder bei der Sanierung nicht einhalten, Energieausweise nicht vorlegen oder Ihre Klima- oder Lüftungsanlagen nicht überprüfen lassen.

**moser**

beraten · planen · bauen



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



# Sicherheitslücke Stromausfall

Fällt mit dem Strom auch die Alarmanlage aus?

Egal ob Stürme, Bauarbeiten an Leitungen oder Überlastungen des Stromnetzes – Stromausfälle können unterschiedlichste Ursachen haben und legen das alltägliche Leben von einer Sekunde auf die andere lahm. Wenn kein Licht mehr brennt, Gefrierschränke abtauen und Fernseher nicht mehr laufen, liegt die Vermutung nahe, dass auch die am Haus installierte Alarmanlage nicht mehr funktioniert. Ein Stromausfall löst deshalb bei vielen Angst um die Sicherheit der eigenen Wohnung aus – insbesondere, wenn es sich um einen großflächigen Ausfall handelt und niemand zu Hause ist. Dirk Bienert, CEO der Blockalarm GmbH, einem deutschen Hersteller von Alarmanlagen, gibt Entwarnung: „Moderne Alarmanlagen sind in der Regel mit Notstromakkumulatoren ausgestattet, um eine durchgehende Funktionsfähigkeit auch bei aussetzender Stromversorgung zu gewährleisten.“ Er erklärt, welche Eigenschaften eine gute Alarmanlage erfüllen muss und wie sie auch bei Stromausfall vor ungebetenen Gästen schützt.

## MIT NOTSTROM DURCHGEHEND GESCHÜTZT

Bei einer Unterbrechung der Stromversorgung müssen Eigenheimbesitzer nicht fürchten, dass Alarmsysteme nicht mehr arbeiten und Einbrecher leichter in das Haus eindringen können. Zwar machen Stromausfälle Immobilien anfälliger für unbefugte Einstiege, da nachts etwa Bewegungsmelder für Licht nicht mehr funktionieren und Täter sich so im Schutz der Dunkelheit wiegen, allerdings verfügen viele Alarmanlagen über einen zusätzlichen Akku. „Batteriebetriebene Systeme wie eine Funk-Außensirene sichern die Unabhängigkeit vom Stromnetz. Bereits vor der Aktivierung des Alarms kann eine solche Sirene aufgrund ihrer gut sichtbaren Anbringung an der Hauswand für eine effektive Abschreckung sorgen“, beschreibt Dirk Bienert. Moderne Geräte verfügen über ein schlichtes Design, keine offen liegenden Kabel und eine große Spanne in der Betriebstemperatur, sodass es weder bei besonders kalten noch bei sehr warmen Temperaturen zu Störungen kommt. „Auch bei längeren Stromausfällen warnt ein komplettes System einer Hausalarmanlage vor Einbrüchen“, so Bienert weiter. „Hochwertige Anlagen inklusive Notgenerator sind auf eine Funktionstüchtigkeit von mehr als 24 Stunden ausgelegt, jedoch dauern die meisten Stromausfälle nur eine kurze Zeit an, sodass die Akkumulatoren kaum aufgebraucht werden.“

## KEINE ANGST VOR FEHLALARMEN

Kommt es tatsächlich zu einem Stromausfall, schalten die Anlagen auf Akkubetrieb und funktionieren ganz normal weiter. Allerdings meldet das System in vielen Fällen eine Störung und zeigt sie am Bedienfeld der Alarmanlage an oder sendet eine Information an die Mobiltelefone der hinterlegten Kontakte. „Bei Bedarf löst das System entweder einen optischen oder akustischen Alarm aus, der von den Bewohnern schnell wieder abgeschaltet werden kann, wenn wirklich nur ein Stromausfall vorliegt“, erklärt Dirk Bienert. „Handelt es sich jedoch um einen Einbruchversuch, bei dem die Stromversorgung eines Hauses gezielt lahmgelegt wird, schlägt dieser Alarm den Täter in die Flucht und Bewohner können sofort den Notruf alarmieren.“

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

# Licht für Leckeres

Gute Küchenbeleuchtung macht Appetit, ist gesellig und vermeidet Unfälle

Die Küche ist meist der Lebensmittelpunkt der eigenen vier Wände. Hier wird gekocht, gegessen und gefeiert. Bei Partys gilt die Küche als Geheimtipp für interessante Gespräche in lockerer Atmosphäre. Angenehmes Ambiente ist auch eine Frage des richtigen Lichts: gemütlich gedimmt beim gemeinsamen Essen, hell beim Erledigen der Schulaufgaben am Küchentisch. Die Beleuchtung muss aber vor allem funktionale Anforderungen erfüllen, damit es bei der Arbeit mit scharfen Messern und heißen Töpfen nicht zum Unfall kommt, erklärt die Brancheninitiative licht.de. Für Orientierung und eine gute Grundbeleuchtung der Laufwege ist in der Regel die Deckenleuchte verantwortlich, eine Beleuchtungsstärke von 500 Lux ist in der Küche richtig. Doch Vorsicht:

## ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

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)

Alles aus unserer  
Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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

Die wandnahen Arbeitsflächen brauchen zusätzliches Licht, wenn sich der Küchenchef nicht selbst im Licht stehen will. Dafür eignen sich Wandleuchten oder mit LED-Streifen unterleuchtete Hängeschränke. Alternativen zur zentralen Deckenleuchte sind mehrere Leuchten, Einbaustrahler oder Spots an einem Seil- oder Schienensystem. Beste Zutaten für ein gelungenes Lichtkonzept sind also unterschiedliche Leuchtengruppen für Allgemeinbeleuchtung, Tisch, Arbeitsflächen, Schränke und Regale.

### DAS AUGE ISST MIT

Eine Lichtquelle mit geringer Farbwiedergabe lässt auch die schönste Tomate unappetitlich aussehen. Damit Lebensmittel natürlich erscheinen und Garzustände korrekt beurteilt werden können, kommen Leuchtmittel mit einer guten Farbwiedergabe von mindestens Ra 80, besser Ra 90 oder mehr zum Einsatz.

Jetzt kommt das Essen auf den Tisch. Pendelleuchten setzen den Essplatz in Wohnküchen und Esszimmern in Szene. Es gibt sie vielen Designs und Formen für jeden Geschmack. Seine Wirkung über die gesamte Fläche entfaltet das Licht, wenn die Lichtquellen in Größe und Form dem Tisch entsprechen. Mehrere Leuchten mit kleinen Schirmen wirken auflockernd. Sie können in einer Reihe oder kreisförmig über dem Esstisch angeordnet werden. Der optimale Abstand für einen unverstellten Blick zur gegenüberstehenden Person ist 60 Zentimeter zwischen Tischplatte und Leuchte. Wird der Küchentisch zum Home-Office, sollten Pendelleuchten allerdings tiefer hängen. Ideal sind höhenverstellbare und dimmbare Leuchten.

### SMARTES LICHT - EINE SAUBERE SACHE

Moderne LED-Leuchten spielen gerade in der Küche ihre Stärken aus. Mit nassen oder klebrigen Händen den Schalter bedienen war gestern. Heute reagiert das Licht auf Gesten und Sprache. Mit einem Fingertipp wechselt die Pendelleuchte über dem Esstisch etwa von kühler Helligkeit zu gedimmtem Warmweiß für einen entspannten Ausklang des Tages. Das passende Ambiente für jede Gelegenheit schaffen smarte Lichtquellen mit hinterlegten Lichtszenen: ob für ein Candle-Light-Dinner, eine Party oder Licht zum Arbeiten.

Weitere Informationen finden Sie auf [www.licht.de](http://www.licht.de) und im Heft licht.wissen 14 „Licht für Wohnräume“. Kostenfreier Download: [www.licht.de/lichtwissen](http://www.licht.de/lichtwissen)

## Wohnraumbeleuchtung

### Mit Licht gegen den Winterblues

Das Farbspektrum des Lichtes und seine Auswirkungen auf den menschlichen Organismus können das Wohlbefinden und die Vitalität des Menschen erhöhen. Neue Lichtsysteme nutzen das aus.

Wenn es nicht so recht hell werden will, man schwer in die Gänge kommt und schneller müde wird. Licht ist für den Menschen essenziell. Wir brauchen es nicht nur zum Sehen, es steuert auch unsere innere Uhr. Dabei kommt es nicht nur auf die Lichtintensität, sondern vor allem auf das Farbspektrum des Lichtes an. „Je mehr Blauanteil das Licht enthält, desto aktivierender ist seine Wirkung“, sagt Jürgen Waldorf, Geschäftsführer von „Licht.de“.

### GESUNDHEITSFÖRDERNDE LEUCHTKONZEPTE

Die Lichtindustrie hat Impulse der Forschung aufgenommen und in den vergangenen Jahren immer mehr Leuchtkonzepte entwickelt, die die gesundheitsfördernde Wirkung von Tageslicht nachempfinden und so das Wohlbefinden der Menschen unterstützen. Und weil der Mensch und sein Biorhythmus im Tagesablauf im Zentrum stehen, spricht die Branche von „Human Centric Lighting“ (HCL). Angewandt werden HCL-Konzepte nicht nur in Büros, Industriehallen, Krankenhäusern oder Schulen, sondern zunehmend auch in privaten Wohnhäusern.

Dahinter steht das Wissen, dass es im Auge nicht nur Zellen gibt, die für das Sehen zuständig, sondern auch solche, die für die Lichtfarbe empfänglich sind. Sie geben die Informationen an das Gehirn weiter und sind so die Taktgeber für viele unbewusste Vorgänge im Körper.

### BLAU GEGEN DIE MÜDIGKEIT

Trifft auf diese Zellen viel Licht mit einem hohen Blauanteil, wie es das Tageslicht am Morgen bis in die Nachmittagsstunden aufweist, stößt der Körper weit weniger schlaffördernde Hormone aus. Fällt dagegen warmweißes Licht mit wenig Blauanteil auf die Zellen, ist die Botschaft an das Gehirn klar: Der Ausstoß von Melatonin wird erhöht und die Müdigkeit stellt sich nach und nach ein.

Die HCL-Lichtplanung nutzt dieses Wissen über die Wirkung von Tageslicht auf den Organismus aus und empfindet es nach, wo es nicht ausreichend zur Verfügung steht. Man holt sich sozusagen das Tageslicht mit seinen Eigenschaften ins Haus. Am Vormittag und frühen Nachmittag unterstützt Licht mit hohem Blauanteil

**Du willst es wissen?  
Dann komm zu uns**




Ruf an!  
0761  
45997-0



Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)  
Wir freuen uns auf Dich.

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

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



**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**

die Konzentrations- und Leistungsfähigkeit. Am Nachmittag und Abend nimmt dagegen der rote Farbanteil zu.

#### LICHTRICHTUNG UND INTENSITÄT

Damit das kaltweiße blaue oder das warmweiße rötliche Licht auch tatsächlich seine Wirkung erfüllt, kommt es auch auf die Lichtintensität und Lichtrichtung an. Für eine hohe Lichtintensität sollte eine flächige Beleuchtung von oben gewählt werden. Für weniger intensives und wärmeres Licht eignet sich dagegen eine zielgerichtete Beleuchtung.

Entscheidend für ein stimmiges HCL-Lichtkonzept sind die Bedürfnisse der Bewohner. „Gerade im Neubau oder bei einer Sanierung sollten sich Lichtplaner und Bauherr möglichst früh zusammensetzen und über die beabsichtigte Nutzung der Räume im Tagesverlauf sprechen“, sagt Waldorf. Aus einem Wechselspiel verschiedener LED-Leuchten oder LED-Lichtvouten mit der ganzen Farbpalette und entsprechender Lichtmanagementsysteme ließen sich die gewünschten Effekte erzielen.

#### LICHTLÖSUNGEN NACHRÜSTEN

HCL-Lichtlösungen lassen sich auch im Nachhinein für einzelne Räume finden. Nötig sind dafür smarte LED-Lampen mit breiten Farbspektren, die sich über eine App steuern lassen. Dies kann bspw. über ein kleines Kästchen – eine sogenannte Bridge – geschehen, das an den Router angeschlossen wird. Über eine App auf Handy oder Tablet kann das Licht ein- und ausgeschaltet, die Helligkeit bestimmt und die entsprechende Farbtemperatur ausgewählt und verändert werden. Innerhalb eines Raumes können smarte LED-Leuchten auch über Bluetooth angesteuert werden.

Im Wohn- und Essbereich kann ein solches HCL-Konzept über Deckenstrahler und entsprechende Pendelleuchten verwirklicht werden. „Schon beim Frühstück kann ein helleres und aktives Licht mit hohen Blauanteilen den Start in den Tag fördern“, sagt Waldorf. Wem das noch zu ungemütlich ist, sollte spätestens dann für mehr Blauanteile in der Beleuchtung sorgen, wenn es ins Homeoffice oder an die Schulaufgaben geht.

Höhere Beleuchtungsstärken und Lichtfarben über 5.000 Kelvin helfen dabei, die Konzentrationsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Insbesondere in den dunklen Wintermonaten kann so die Leistungsfähigkeit unterstützt und Ermüdungserscheinungen vorgebeugt werden. In den Abendstunden wiederum kann die Pendelleuchte über dem Ess- oder Wohnzimmer für warmes und behagliches Licht sorgen. Ergänzt mit ein paar Kerzen steht einem gemütlichen Winterabend nichts mehr im Wege.

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 Aufnahmegebühr 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.

## Neuer Service ab 2021: Erbrechtssprechstunde

Immobilien gehören regelmäßig zu den wirtschaftlich und emotional bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft. Gleichzeitig sorgen sie nicht selten für Konflikte. Daher stellen sich rund um die Immobilie zahlreiche erbrechtliche Fragen. Angefangen von der Frage, wer im Erbfall Eigentümer der Immobilie des Erblassers wird bis hin zu der Problematik, wie sich die Rechtslage darstellt, wenn mehrere Erben Immobilien als Erbengemeinschaft erben. Häufig steht jedoch eine Frage im Vordergrund: Was kann man als Erblasser tun, um Streit bezüglich einer Immobilie auszuschließen?

Haus & Grund Freiburg berät mit den Rechtsanwälten Peter-Dietmar Schnabel und Arnd Henke schon seit Jahren auch zu erbrechtlichen Fragen, insbesondere auch zu Übergabeverträgen. Aufgrund der steigenden Bedeutung erbrechtlicher Fragen wollen wir jedoch den Beratungsservice für die Mitglieder ausbauen. Künftig wird es daher für Mitglieder als zusätzliches Angebot eine spezielle Erbrechtssprechstunde geben. Diese soll eine erste Orientierung in erbrechtlichen Fragen bieten: wie stellt sich die Rechtslage mit und ohne Testament dar? Welche Lösungsansätze sind im Zusammenhang mit der Vererbung von Immobilien denkbar?

Wir freuen uns, dass wir für die Erbrechtsberatung Rechtsanwalt Patrick Melcher aus Freiburg gewinnen konnten. Er ist seit vielen Jahren schwerpunktmäßig im Erbrecht tätig und verfügt daher

## Was ist meine Immobilie eigentlich wert?

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



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

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Frau Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK), Immobilienwirtin (DIA)

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

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

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

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



über umfassende erbrechtliche Kenntnisse. Er steht Ihnen künftig zusätzlich zu den Rechtsanwälten Peter-Dietmar Schnabel und Arnd Henke als erfahrener Rechtsanwalt für alle erbrechtliche Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung. Im Rahmen der Erbrechtsberatung werden nicht schlagartig alle Probleme gelöst werden können. Sie werden jedoch viele wertvolle Hinweise für die weitere erbrechtliche Vorgehensweise erhalten.

Die Inanspruchnahme der Erbrechtsberatung ist für Mitglieder

von Haus & Grund Freiburg im Mitgliedsbeitrag enthalten und daher kostenfrei.

Die Erbrechtsprechstunde findet an jedem zweiten Mittwoch eines Monats im Verbandshaus in der Zeit von 15:00 Uhr – 18:00 Uhr statt. Terminreservierungen sind – wie gewohnt – über die Geschäftsstelle (Tel. 0761 / 380 56-0) möglich.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Novelle des Baugesetzbuches (BauGB)

# Haus & Grund Freiburg lehnt das Umwandlungsverbot ab

Das Bundeskabinett hat nach langem Hin und Her am 04.11.2020 den Entwurf für das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Enthalten ist (nun auch wieder) das umstrittene "Umwandlungsverbot" für bestimmte Mietwohnungen. Es soll maximal bis Ende 2025 gelten.

Zunächst enthielt der Entwurf für das Baulandmobilisierungsgesetz zur BauGB-Novelle einen strengen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum. Nach Protesten aus der CDU wurde die Passage für das sogenannte "Umwandlungsverbot" zwar ersatzlos gestrichen. Daraufhin verweigerte jedoch der Koalitionspartner SPD die Zustimmung zur BauGB-Novelle, sodass das federführende Innenministerium den Entwurf erneut angepasst hat: dieses Mal mit Genehmigungsvorbehalt für eine Umwandlung in bestimmten Gebieten.

Haus & Grund Freiburg lehnt das Umwandlungsverbot als Eingriff in die Eigentumsfreiheit ab und hat sich daher bereits am 22.09.2020 direkt an die CDU-Abgeordneten Weiß und von Marschall gewandt. Den Brief an die Abgeordneten geben wir nachfolgend auszugsweise wieder:

„Sehr geehrter Herr Abgeordneter Weiß,  
Sehr geehrter Herr Abgeordneter von Marschall,  
wir kommen heute auf Sie zu, da die Bundesregierung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Novelle des Baugesetzbuches plant. Darin ist auch vorgesehen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in der praktischen Anwendung faktisch zu verbieten. Mit den Änderungsvorschlägen für ein Umwandlungs-

verbot von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB- E) wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Teilung von Wohneigentum geschaffen. ....

Dieser Änderungsvorschlag ist die Fortführung einer staatlichen Interventionsspirale, die durch Markteingriffe – wie Mietpreisbremse und Mietendeckel – in Gang gesetzt wurde. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine Alternative zur langfristigen Vermietung von Wohnraum. Diese Alternative ist eine Reaktion auf Preiseingriffe, gestiegene Anforderungen und höhere Kosten in der gewöhnlichen Vermietung, sobald das Vermieten zu bürokratisch und nicht mehr auskömmlich ist.

Das Umwandlungsverbot betrifft die Eigentumsfreiheit in ihrem Kern. Treffen zunehmende Mietpreisregulierungen auf die Anforderungen an eine klimaschützende und generationengerechte Modernisierung, können gerade private Kleinvermieter vielfach die Kosten der Bewirtschaftung nicht mehr durch die Mieteinnahmen decken. Wenn das Vermieten von Wohnungen nicht mehr wirtschaftlich ist, darf dem Eigentümer die Alternative des Einzelverkaufs von Wohnungen nicht genommen werden.....

Wir dürfen in diesem Zusammenhang daran erinnern, dass in Deutschland 66 % aller Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden. Daher sind die privaten Vermieter die zentrale Stütze der Versorgung mit Mietwohnungen! ..... Es besteht auch aktuell kein Handlungsbedarf, um auf angespannten Wohnungsmärkten die Mieter vor einer Verdrängung zu schützen, indem Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt werden. Der Regelungsvorschlag und seine Debatte sind von der Annahme bestimmt, dass in jüngster Zeit vermehrt Umwandlungen stattfanden und diese dann auch zu Verdrängung der Mieter und zum Verlust von Mietwohnungen führen. Diese Annahme ist nicht belegt. .... Die häufigsten Motive für den Erwerb von Mietwohnungen im Wohnungseigentum waren und sind die miteinander verwandten Überlegungen zur Alterssicherung und Sicherheit der Anlageform .....

Vor diesem Hintergrund lehnt Haus & Grund Freiburg ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen ab und empfiehlt eine Streichung der vorgeschlagenen Regelung. .... Daher bitten wir Sie um Ihre Unterstützung, diesen Gesetzentwurf an einer so entscheidenden Stelle durch eine Streichung der Regelung abzumildern.

Freundliche Grüße

RA Stephan Konrad  
Syndikusrechtsanwalt – Geschäftsführer“

## Hausverkauf ohne Fußangeln



Wie oft verkaufen Sie eine Immobilie? Kennen Sie die Fallstricke von Verkaufsverhandlungen und die Haftungsrisiken beim Verkauf?

- Ermittlung eines marktgerechten Verkaufspreises
- Professionelle Präsentation in Anzeigen und Internet
- Vertragsverhandlungen bis zum Abschluss
- Vorbereitung des Kaufvertrages
- Überwachung der Kaufpreiszahlung

Rufen Sie uns an: 0761 / 38 95 60 - 17  
Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

# 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

## AUFNAHMEANTRAG

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

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

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

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

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

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

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

☐ Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

Oktober 2020, **105,9**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktober 2020, **106,6**

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent:  
Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2015 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611/75-3777 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%**.

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

### Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **07.01.2021**

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

## Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben  
wir jemanden!

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

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





# 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 – Geschäftsraum	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

## 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> Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Layout	Stephan Konrad
Titelbild	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Druck	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Anzeigenverw.	Erscheinung Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion. Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	

**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



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

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



Seit 1870

**Klar**  
*Adolf*  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



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

Abrichstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. **07 61 / 13 20 54** · Fax 13 20 55  
[www.mathis-sonnenschutz.de](http://www.mathis-sonnenschutz.de) · [info@mathis-sonnenschutz.de](mailto:info@mathis-sonnenschutz.de)

**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

blech&dach

bad & heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

SEIT  
1951



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

**Kurt Zeltner**

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12  
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72  
Fax 0761 / 736 90

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

*Können wir.  
Machen wir.*

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



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



**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt**

GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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