

Hausbesitzer-Zeitung

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



**Studie zum
Energieausweis**

KLAFFENDE LÜCKE AUFGEDECKT

**WEG-
Verwaltung**

VERWALTER MUSS SANIERUNGS-
MASSNAHMEN ÜBERPRÜFEN

**Haus & Grund
Infoveranstaltung**

SO VERSICHERN SIE IHRE IMMO-
BILIE - 29. APRIL 2020 UM 17 UHR



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17
krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de



FREIBURG - EBNET

charmanten Einfamilienhaus Baujahr 1953 mit großem Garten wartet auf ein neues Innenleben, Grundstück ca. 841 m², Wohnfläche ca. 133 m², 7 Zimmer, sanierungsbedürftig, ältere Gasheizung, voll unterkellert, Garagenanbau mit überdachter Terrasse
KP € 895.000,-

FREIBURG - HERDERN

Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte, Baujahr 1930/32, Grundstück ca. 430 m², Wohnfläche ca. 217 m², jeweils 3-Zimmer-Wohnungen mit Gas-E, BA 239,7 kWh/m²a, komplett vermietet, KM € 16.320,- p.a.

KP € 980.000,-



FREIBURG – HASLACH

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 4 Garagen, Wohnfläche ca. 515 m², Grundstück ca. 825 m², Baujahr 1965/66, Hausisolierung 2012/13, Öl-ZH (2002) EV 88 kWh/m²a, komplett vermietet, KM € 61.000,- p.a.

KP € 1.750.000,-

WALDKIRCH

ruhige Wohnlage, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung, 2. OG, bezugsfrei, Baujahr 1968, Wohnfläche ca. 67,55 m², gepflegter Parkettboden, großer Balkon, Gas-ZH (2006) EV 124 kWh/m²a

KP € 250.000,-



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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Studie zum Energieausweis
Klaffende Lücke aufgedeckt
- 5 Kommentar
Stimmungsmache wegen angeblichen Eigenbedarfs
- 6 Baugenehmigungen
Weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum
- 7 Umfrage: Zufriedene Mieter – zufriedene Vermieter
- 7 Wohnungsbau: Baustelle Personal

RECHT & STEUER

- 8 Buchbesprechungen
Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
- 9 Haustiere: Wer haftet für Schäden?
- 10 Anspruch auf Beseitigung eines Baums auf dem
Nachbargrundstück wegen „natürlicher“ Immissionen
- 11 Unterlassene Mangelanzeige –
Ausschluss der Gewährleistungsrechte
- 11 Stromvertrag
Wer wird bei einer vermieteten Wohnung Stromkunde?

WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 WEG-Verwaltung
Verwalter muss Sanierungsmaßnahmen überprüfen
- 13 BGH-Urteil
Weite Auslegung des Begriffs Verwaltung in WEGs
- 13 Buchbesprechung
Formularbuch Wohnungseigentumsrecht

RUND UMS HAUS

- 14 Neue Förderung für die Heizungssanierung ab 2020
- 16 So dämmen Hauseigentümer ihr Dach richtig
- 18 Bund erhöht Zuschüsse für Gebäudeenergieberatung
- 18 Große Glasfronten erhöhen den Wohnkomfort
- 19 Einbruchschutz mit Smarthome

VERBANDSINFO

- 20 Wechsel bei der Energieberatung
- 20 Freiburger Hausbesitzer-Zeitung auch digital
App für Smartphone und Tablet verfügbar
- 20 20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus und Grund Freiburg
- 21 Info-Veranstaltung von Haus & Grund
So versichern Sie Ihre Immobilie -
richtiges Verhalten im Schadenfall
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Auflösung zum Titelbild der Ausgabe Januar-Februar 2020
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

SCHERER

SÜDBADEN



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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 www.scherer-suedbaden.de

Studie zum Energieausweis

Klaffende Lücke aufgedeckt

Es ist nicht das erste Mal, dass eine eklatante Lücke zwischen dem errechneten Energiebedarf und dem gemessenen Energieverbrauch von Wohngebäuden festgestellt wird. Doch erstmals geht eine aktuelle Untersuchung der Sache auf den Grund. Die Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ von Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann von der Fachhochschule Bielefeld deckt auf, dass die theoretischen Annahmen in den Energiebedarfsberechnungen nicht der Realität entsprechen und die Qualität der deutschen Häuser in Wirklichkeit besser ist.

Für seine Untersuchungen standen dem Wissenschaftler umfangreiche Daten aus Langzeitmessungen zum Innen- und Außenklima von knapp 60 Wohnhäusern in ganz Deutschland zur Verfügung. Für sieben der Wohngebäude hat er die Energiekennwerte der Energiebedarfs- und Energieverbrauchsangabe miteinander verglichen. Die Häuser sind über das gesamte Bundesgebiet verteilt und repräsentieren den deutschen Wohngebäudebestand. Die Palette reicht vom modernen Passivhaus bis zum Haus mit Baujahr 1928, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen.

BIS ZU 173 PROZENT WENIGER ENERGIEVERBRAUCH

Das Ergebnis der Untersuchung ist alarmierend: Die Energiebedarfswerte, die rechnerisch unter Verwendung von genormten Randbedingungen (DIN V 18599, DIN V 4108-6/DIN V 4701-10) ermittelt werden, liegen um bis zu 173 Prozent höher als die Energieverbrauchswerte, die auf real gemessenen und erfassten Verbrauchsdaten beruhen. Nach dem Energiebedarf werden die Gebäude um bis zu fünf Effizienzklassen schlechter eingestuft als nach dem Energieverbrauch. Im konkreten Fall heißt das Effizienzkategorie „F“ anstatt „B“.

THEORETISCHE ANNAHMEN UNREALISTISCH

Um die Gründe für die Lücke zwischen Energiebedarf und Energieverbrauch aufzudecken, hat der Wissenschaftler die theoretischen Annahmen in den Berechnungsnormen mit den Daten

seiner Langzeitmessungen von den Wohngebäuden verglichen. Er stellt fest, dass durch den Energiebedarf weder die Annahmen zu den Außen- und Innentemperaturen noch der Zustand und die Nutzung eines Gebäudes realistisch beurteilt werden. Bei der Bedarfsberechnung werden die Klimadaten von Potsdam als Referenz angenommen. Doch es ist offenkundig, dass Wetterdaten an den Standorten der Gebäude, wie etwa in Passau oder Sylt, davon abweichen. Ebenso bleiben die tages- und jahreszeitlichen Schwankungen der Außenlufttemperaturen beim Energiebedarf unberücksichtigt. Deren Einfluss auf das Heizverhalten der Nutzer wird jedoch über den Energieverbrauch mit erfasst.

HÖHERE RAUMTEMPERATUR, WENIGER ENERGIEVERBRAUCH

Auch die gemessenen Raumlufttemperaturen der untersuchten Gebäude unterscheiden sich von den Annahmen in den Berechnungsnormen. Sie liegen im Mittel während der Heizsaison mit 21,3 Grad Celsius über den konstanten Werten von 19 und 20 Grad Celsius, die den Bedarfsberechnungen zugrunde liegen. Doch obwohl die Nutzer mehr heizen, wird weniger Energie für die Heizung benötigt als nach Bedarf berechnet. Der Wissenschaftler weist in der Studie nach, dass sowohl die Raumnutzung als auch die bauliche Ausführung und der Zustand der haustechnischen Anlagen eines Gebäudes nicht den Wunschannahmen in den Energiebedarfsberechnungen entsprechen.

Fatale Folgen für Eigentümer

Angesichts der riesigen Lücke zwischen Theorie und Praxis ist ein sinnvoller Vergleich der Gebäude – wie er mit den Energieausweisen beabsichtigt wird – nicht möglich. Wie effizient ein Gebäude eingestuft wird, hängt von der Art des Energieausweises ab und nicht davon, wie viel Energie tatsächlich für die Heizung und Warmwasserversorgung benötigt wird. Die schlechtere Einstufung beim Energiebedarfsausweis wird sich nachteilig auf den Wert der Immobilie auswirken. Durch die falschen Annahmen bei der Energiebedarfsberechnung wird das Einsparpotenzial von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand überschätzt. Eigentümer investieren dadurch viel Geld in Modernisierungen, die am Ende wirkungslos bleiben und das Wohnen teurer machen.

Aus Verbraucherschutzgründen sollten die aktuellen Energiebedarfsberechnungen nicht mehr zur Anwendung kommen. Sie führen zu Fehlinvestitionen und sind irreführend. Haus & Grund

Baudler
Dach

..wir steigen Ihnen aufs



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

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





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



fordert daher im Rahmen des Gesetzesvorhabens zum neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Abschaffung der Energiebedarfsausweise für den Gebäudebestand.

TIPP

Planen Sie energetische Modernisierungsmaßnahmen in Ihrem Gebäude auf Basis des Energieverbrauchs. Muss ein Energieausweis erstellt werden, ist der Verbrauchsausweis die bessere Wahl. Er bewertet nicht nur realistisch die Effizienz eines Gebäudes, sondern ist auch noch günstiger.

Die vollständige Studie finden Sie im Internet unter: <https://www.hausundgrund.de/ende-des-bedarfsausweises-fur-bestandsgebäude-gefordert>. Kurzlink: <https://t1p.de/studie2019>

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

INTERVIEW MIT PROF. DR.-ING. THOMAS ACKERMANN

Welches ist das wichtigste Ergebnis der Studie?

Die Studie zeigt auffällige Unterschiede zwischen dem errechneten Energiebedarf von Bestandsgebäuden und deren tatsächlichem Verbrauch. Dabei lag in fast allen Fällen der Bedarf über dem Verbrauch. Erschwerend kommt hinzu, dass die Abweichungen auch auf das verwendete Berechnungsverfahren zum Bedarf zurückzuführen sind. Für die untersuchten Gebäude gilt: Je älter das Gebäude, desto größer wird die Diskrepanz. Das führt dazu, dass die Gebäude bei Bedarfsanalysen möglicherweise in eine schlechtere Energieeffizienzklasse eingruppiert werden, was einen wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer bedeuten kann. Außerdem ist zu befürchten, dass Maßnahmen von gesetzgeberischer Seite, die zu einer Verminderung des Schadstoffausstoßes im Gebäudebestand führen sollen, wirkungslos bleiben, da von falschen Voraussetzungen ausgegangen wird.

Was empfehlen Sie Haus- und Wohnungseigentümern?

Für Eigentümer von Bestandsgebäuden empfiehlt es sich, bei Verkauf oder Vermietung einen Energieverbrauchsausweis von einem Fachmann erstellen zu lassen. Bei Neubauten bleibt nur die Variante des Energiebedarfsausweises, da der Gesetzgeber für einen Verbrauchsausweis Angaben über eine Nutzungsperiode von mindestens drei Jahren einfordert, die zum Zeitpunkt eines Erstbezugs nicht vorliegen.

Was wünschen Sie sich vom Gesetzgeber und der Politik?

Wenn die Politik, und damit der Gesetzgeber, Regeln und Maßnahmen zum Schutz der Umwelt erlässt, hätten die dafür zuständigen Gremien eigentlich die Pflicht, die Sinnhaftigkeit und Machbarkeit ihrer Vorgaben zu prüfen und, falls erforderlich, die Maßgaben an der Realität zu kalibrieren. Daher sollten die gesetzlichen Maßnahmen zur Energieeinsparung an Gebäuden unter Hinzuziehung einer neutralen Expertengruppe validiert und überarbeitet werden. Im Ergebnis bedeutet dies eine bessere Anpassung der Nachweismethoden an die Wirklichkeit, das heißt an die Verbräuche. Es wäre außerdem wünschenswert, wenn der Gesetzgeber beim Energiebedarf einfache und praxisorientierte Nachweismethoden vorgeben beziehungsweise beibehalten würde.

Kommentar

Stimmungsmache wegen angeblichen Eigenbedarfs

Das Jahr 2020 begann in fast allen Tageszeitungen bundesweit mit einer mietrechtlichen Schlagzeile: Die Zeit hatte gemeldet, dass die Schauspielerinnen Katharina Thalbach wegen einer Eigenbedarfskündigung aus ihrer Wohnung müsse. RTL berichtete, dass die Vermieterin Frau Thalbach rausschmeiße, und das Redaktions-Netzwerk Deutschland, das viele Tageszeitungen zitierte, erläuterte, dass die Wohnungsnot in Berlin damit ein prominentes Opfer gefunden habe.

Die Tochter der Schauspielerin, Anna Thalbach, die noch ordentlich Öl ins Feuer goss, wurde von fast allen Medien als Zeugin zitiert. Die Eigenbedarfskündigung zeige, so Anna Thalbach, dass Vermieter unmoralisch handeln und keine Rücksicht mehr genommen werde. Und: Der Kapitalismus vergreife sich an den Grundrechten der Menschen.

Mit solchen Artikeln und Beiträgen machen die Medien gerade gegen private Vermieter Stimmung, denn nur diese können eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Insgesamt wirkten die Beiträge wie eine politische Kampagne zugunsten des Deutschen Mieterbundes, der passend eine starke Einschränkung der Eigenbedarfskündigung forderte.

Keine Meldung war es den meisten Zeitungen hingegen wert, dass Die Zeit die Meldung Mitte Januar zurücknehmen musste. Die Vermieterin hatte nachgewiesen, dass keine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen worden war. Das hatte Die Zeit offensichtlich nicht einmal geprüft! Die Falschmeldung wurde von den meisten Medien bis heute nicht korrigiert und ist auf vielen Medienportalen noch immer zu lesen. Die Journalisten täten besser daran, fundiert zu recherchieren und sachlich zu berichten, als eine populistische Falschmeldung in die Welt zu setzen.

Dr. Kai H. Warnecke (Präsident)

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik



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

Baugenehmigungen

Weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland nahm von Januar bis November 2019 um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Insgesamt wurden 319.200 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie der Bau neuer Gebäude genehmigt. Die Zahl der noch nicht umgesetzten Bauvorhaben, der sogenannte Bauüberhang, nimmt allerdings weiter zu.

Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen übertraf im Zeitraum bis einschließlich November das Niveau aus dem Jahr zuvor (+1,3 Prozent), wie das Statistische Bundesamt nach aktuellen Erhebungen berichtet. Damit befindet sich die Zahl weiterhin auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen im Zeitraum von Januar bis November eines Jahres gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 340.000 genehmigten Wohnungen. Lediglich die Zahl der genehmigten Wohnheime nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden verringerte sich der umbaute Raum um 2,3 Prozent auf 119,5 Millionen Kubikmeter zum Vorjahreszeitraum.

BAUÜBERHANG STEIGT WEITER

Die Anzahl der Baugenehmigungen dient häufig als Indikator der Nachfrage nach Wohnraum. Demgegenüber kann der Bauüberhang als Indikator dafür dienen, inwieweit die Nachfrage befriedigt wird. Hier wird deutlich, dass dies nicht der Fall ist: Vergleicht man die Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohn- und Nichtwohngebäude, so fällt auf, dass die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit die Genehmigungen nicht deckt. Allein in den letzten vier Jahren stieg der Bauüberhang jährlich um rund vier Prozent.

PREISANSTIEGE IN GROSSSTÄDTEN

Auch das Statistikamt weist darauf hin, dass mit der Genehmigung der dringend benötigte Wohnraum noch lange nicht entstanden ist. Das Problem: Die Umsetzung der Projekte verzögert sich. Ausgelöst wird der Baustau durch knappe Flächen in den Ballungsräumen, steigende Preise und den Mangel an Fachkräften. Laut Fachkräfteengpassanalyse der Agentur für Arbeit hat die Nachfrage nach Fachkräften im Baugewerbe im Jahr 2019 nochmal deutlich zugenommen. Übersteigt die Nachfrage das Angebot, so führt dies zwangsläufig zu wirtschaftlichen Engpässen, die meist Preisanstiege zur Folge haben. Diese Auswirkungen werden derzeit vor allem in den Großstädten deutlich spürbar.

Jakob Grimm - Wissenschaftlicher Mitarbeiter



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

Scherlenzendorf 1a
 79252 Stegen-Eschbach
 info@zimmerer-birkenmeier.de • www.zimmerer-birkenmeier.de

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

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen
 F+T Fensterabdichtung
 Südbaden GmbH
 Im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**
 Tel. 07628 803 685
 Gebietsvertretung
 Basler Str. 115 **79115 Freiburg**
 Tel. 0761 478 72 42
 www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

ft Im Sonnengarten 6
 wir sind spezialisiert...

Happy renovieren? Gerne! Das macht

HOPPUND HOFMANN

Ob Wohnung oder Haus: Sanierung und Modernisierung aus einer Hand. Mehr Infos auf: www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
 0761 45997-0

www.furter-grafik.de

Hoppi

Fachbetrieb nach § 19 WHG

seemann Tankschutz www.tankschutz-seemann.de

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

maler **albert kiefer** GmbH

Restaurator im Handwerk

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

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

Umfrage

Zufriedene Mieter – zufriedene Vermieter

Mieter von privaten Vermietern sind überdurchschnittlich zufrieden. Das belegt eine repräsentative Umfrage, die das Meinungsforschungsunternehmen Civey im Auftrag von Haus & Grund Deutschland zwischen dem 31. Oktober und dem 1. November 2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt hat.

Die Befragten hatten für die Beantwortung der Frage, wie zufrieden sie mit ihrem Mietverhältnis seien, die folgenden fünf Antwortmöglichkeiten: Sehr zufrieden, eher zufrieden, unentschieden, weniger zufrieden und gar nicht zufrieden. Insgesamt gaben fast 74 Prozent und somit knapp drei Viertel aller Befragten an, mit ihrem Vermieter sehr zufrieden bis eher zufrieden zu sein. Nur rund 16 Prozent sind weniger oder gar nicht zufrieden. Die restlichen Befragten waren in ihrer Entscheidung unentschieden. Das Ergebnis belegt, dass deutsche Mieter unabhängig davon, wer ihr Vermieter ist, im Schnitt zufrieden mit ihrem Mietverhältnis sind.

Wertet man die Frage der Zufriedenheit nur für die rund 60 Prozent der bei Privatpersonen lebenden Mieter aus, so verändert sich das Ergebnis: Zwar geben immer noch gut 75 Prozent der Befragten an, mit ihrem Mietverhältnis sehr beziehungsweise eher zufrieden zu sein. Allerdings steigt innerhalb dieser Gruppe der Anteil der sehr zufriedenen Mieter und der Anteil eher zufriedener Mieter sinkt im selben Verhältnis. So gaben fast 50 Prozent der Befragten an, sehr zufrieden mit ihrem Vermieter zu sein. Nur rund elf Prozent sind weniger oder gar nicht zufrieden und 14 Prozent waren unentschieden. Diese Umfrage zeigt, dass private Vermieter in Deutschland im Schnitt deutlich zufriedener Mieter haben als der Rest der Vermieter.

Dieses Bild stimmt mit den Ergebnissen der von Haus & Grund Deutschland durchgeführten Vermieterbefragung überein. In dieser gaben die rund 2.000 befragten Vermieter unter anderem an, wie zufrieden sie mit ihrem aktuellen Mietverhältnis sind. Fast 80 Prozent der Befragten sind sehr zufrieden, rund 20 Prozent sind zufrieden und nur etwa 1,4 Prozent sind nicht zufrieden.

Die Umfragen zeigen, dass private Vermieter vor allem an guten Mietverhältnissen interessiert sind und ihnen dies weitestgehend auch gelingt. Die persönliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter ist eine völlig andere als bei großen Wohnungsunternehmen. Das zählt sich bei der Zufriedenheit der Mieter aus.

Jakob Grimm

Wohnungsbau

Baustelle Personal

Das Statistische Bundesamt hat kurz vor Jahresende eine alarmierende, wenn auch nicht gerade überraschende Bilanz in Sachen Wohnungsbau gezogen: Der Wohnungsbau deckt die Nachfrage bei Weitem nicht. Grund: Ein Baustau, verursacht durch Personal-mangel.

Zwar hat sich die Zahl der jährlich durch die Kommunen erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen seit der Finanzkrise 2008 bis zum Jahr 2018 nahezu verdoppelt, von 175.000 auf 347.000. Tatsächlich werden auch Jahr für Jahr mehr Wohnungen gebaut. Nur: Der Bauüberhang aus genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat sich von 2008 bis 2018 mehr als verdoppelt, von 320.000 auf 693.000 Wohnungen.

Die Entwicklung der Bauüberhänge spiegelt sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe, besonders im Bereich Wohnungsbau. Die Zahl der eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge im Wohnungsbau hat sich von 2008 bis 2018 nahezu verdreifacht und den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Aktuell warten Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

„Diese Entwicklung legt nahe, dass die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten“, erklärte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei einer Pressekonferenz in Berlin. Er sieht dafür eine zentrale Ursache: „Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Personal zu rekrutieren.“ Diesen Schluss legen die Statistiken nahe. Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467.000 Menschen in Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen beschäftigt. Damit ist die Anzahl der Beschäftigten von 2008 bis 2018 um lediglich 25 Prozent gestiegen, hinkt also weit hinter der dynamischen Entwicklung der Aufträge hinterher.

Eva Neumann



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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

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

WILLMANN & die

Mehr Wohnraum

Viel Licht.
Viel Energiegewinn.
Viele Möglichkeiten.



Im Mittelfeld 7 · 79426 Buggingen
07631-178484 · www.glasgalerie.com

STEINHART

FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Buchbesprechungen

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 11: Erbrecht, §§ 1922-2385, §§ 27-35 BeurkG



Der Münchener Kommentar vereint das Bürgerliche Recht mit den wichtigen Nebengesetzen in einer geschlossenen, aufeinander aufbauenden Darstellung. Der einheitliche systematische Aufbau aller Kommentierungen, jeweils beginnend mit dem Normzweck, und viele Querverweise erhöhen den Praxisnutzen des Großwerkes. Wer vertiefte Informationen, die neueste Rechtsprechung und die dazu erschienene

Literatur einschließlich der Hintergründe benötigt, kurz, "wer es genau wissen will", wird gerne immer wieder auf den Münchener Kommentar zum BGB zurückgreifen.

In den vergangenen Jahren hat die Regelungsdichte durch neue Paragraphen auch im Bereich des Bürgerlichen Rechts erheblich zugenommen. Betroffen sind insbesondere Bereiche des Verbraucherschutzes (z.B. Reiserecht, Mietrecht). Darüber hinaus haben große Reformen z.B. im Bereich des Werkvertragsrechts zum Anwachsen der kommentierenden Normen beigetragen. Infolgedessen erhöht sich die Zahl der Bände von 12 auf 13. Damit haben wir die Möglichkeit, auch alle neu hinzugekommenen Vorschriften ausführlich und vertiefend zu kommentieren.

Band 11 behandelt das Erbrecht: §§ 1922-2385, §§ 27-35 BeurkG.

ZUR NEUAUFLAGE

Das Erbrecht ist vom Normenbestand eine eher statische Materie. In dieser Auflage galt es, zu den §§ 1922-2385 BGB lediglich das Gesetz zur Bekämpfung von Kinderehen vom 17.7.2017 mit den Neuerungen in §§ 2275, 2282, 2284, 2290, 2296 und 2347 zu berücksichtigen.

Besonders hervorzuheben sind darüber hinaus die Ausführungen zum digitalen Nachlass sowie zum Pflichtteilsrecht.

Herausgearbeitet werden die Schnittstellen zum Gesellschaftsrecht sowie zum internationalen Recht (EuErbVO).

Das Werk wendet sich an Richter, Rechtsanwälte, Notare, Behörden und an Unternehmen.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 11: Erbrecht, §§ 1922-2385, §§ 27-35 BeurkG; C.H.BECK, 8. Auflage, 2020; LV, 2439 S., Hardcover (In Leinen) 319,00 €; ISBN 978-3-406-72611-8

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht



Der Münchener Kommentar zum BGB versteht sich als umfassendes Erläuterungswerk für Praxis und Wissenschaft. Die Einbettung des deutschen Zivilrechts in den europäischen Rechtsraum gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Stets stehen realitätsnahe Lösungsvorschläge im Vordergrund. Der einheitliche systematische Aufbau aller Kommentierungen und viele Querverweise erhöhen den Praxisnutzen.

Die Neuauflage berücksichtigt sämtliche Änderungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur und arbeitet diese dogmatisch auf. In Band 8 ist besonders hervorzuheben:

- systematischer Überblick zum verfassungsrechtlichen Eigentumschutz und Kommentierung des Rechts der Ersatzleistungen,
- Überarbeitung des Rechts der Sicherungsübereignung
- Aktualisierung der Kommentierung des praxiswichtigen Wohnungseigentumsgesetzes, unter anderem zur Betriebskostenabrechnung,
- ausführliche Erläuterung des Erbbaurechtsgesetzes,
- Aktualisierung der Kommentierungen zur Grundschild und Nießbrauch einschließlich steuerrechtlicher Bezüge.

Das Werk wendet sich an Richter, Rechtsanwälte, Notare, Behörden sowie an Unternehmen.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht; C.H.BECK, 8. Auflage, 2020; LIV, 2874 S., In Leinen 299,00 €; ISBN 978-3-406-72608-8

KEINE HALBEN SACHEN

klimafreundlich wohnen

Verpassen Sie Ihrem Haus ein dickes Fell!

mit dem Förderprogramm der Stadt Freiburg

Tel: 0761 / 79177-17

Jetzt Fördermittel sichern!

freiburg.de/klimawohnen

Städtische Fürsorge
Jugend, Schule und Bildung
Umweltbundesamt

Freiburg

Haustiere

Wer haftet für Schäden?

Für die einen sind sie treue Begleiter, für die anderen auch mal ein Ärgernis – die Rede ist von Haustieren. Gerade am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich die Frage, wer für Schäden aufkommt, die durch ein Haustier entstanden sind.

Während Katzen mit rund 13,7 Millionen, verteilt auf 22 Prozent der deutschen Haushalte, den Löwenanteil stellen, ist die Anzahl von 9,2 Millionen Hunden, verteilt auf 18 Prozent der Haushalte, ebenfalls bemerkenswert. Nimmt man noch Nagetiere, Vögel und Fische mit in die Rechnung auf, findet sich in fast jedem zweiten Haushalt auch ein Haustier – natürlich auch in Mietwohnungen.

Zieht ein Mieter aus, findet man sich schnell, insbesondere wenn die Tierhaltung explizit genehmigt wurde, in einer Diskussion über den vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 538 BGB wieder. Übliche Abnutzungserscheinungen sind im Laufe der Jahre zu erwarten und müssen vom Vermieter hingenommen werden. Werden etwa Tapete, der Handlauf oder der Boden durch normalen Gebrauch verschlissen, müssen diese vom Vermieter erneuert werden.

WAS BEDEUTET ÜBLICHE ABNUTZUNG?

Doch was sind in diesem Kontext übliche Abnutzungserscheinungen? Ein gutes und viel zitiertes Beispiel bietet ein Fall, der in Koblenz verhandelt wurde. Durch das normale Laufverhalten eines Hundes in der Wohnung entstanden Schäden am Parkettfußboden. Da die Hundehaltung erlaubt war, bestätigte das Amtsgericht Koblenz zunächst in seinem Urteil (162 C 939/13) eine übliche Abnutzung. Was sich erstmal nach einem Freifahrtschein für Mieter anhört, wurde in Berufung vor dem Landgericht Koblenz (6 S 45/14) deutlich relativiert. So obliegt es dem Mieter, Schäden

durch zumutbare Schutzmaßnahmen zu vermeiden, in diesem Fall ein Teppich oder Übersocken für das Tier. Hier sei angemerkt, dass es sich um auffällige Kratzer mit teilweise bis zu zehn Zentimeter Länge handelte. Zu der vertragsgemäßen Nutzung gehören also nicht enorme Kratz- und Bissspuren oder Verschmutzungen, zum Beispiel durch Urin. Das zeigen auch weitere Urteile wie das des Landgerichts Koblenz (6 S 45/14), des Amtsgerichts Schöneberg (9 C 308/09) und des Amtsgerichts Bremen (19 C 479/13). Mangels höchstrichterlichen Urteils vom BGH empfiehlt es sich für beide Seiten, Vorsorge zu treffen.

ZUSTIMMUNG KANN VERLANGT WERDEN

Eine Möglichkeit ist die vertragliche Einschränkung der Haustierhaltung. Während ein kategorisches Verbot unzulässig ist (BGH, 20. März 2013, VIII ZR 168/12), sind Zusätze im Mietvertrag möglich, die eine Zustimmung des Vermieters insbesondere zur Haltung von Hunden und Katzen erfordern. Dies stellt – im Gegensatz zum allgemeinen Verbot – keine Benachteiligung des Mieters dar und ist somit zulässig, wenn die Belange des Vermieters und der anderen Hausbewohner gegenüber den Interessen des Mieters abgewogen werden. Zu beachten ist hier, dass in jedem Fall eine nachvollziehbare Begründung der Ablehnung gegeben werden muss.

Sollte einer Haustierhaltung zugestimmt werden, bietet es sich an, den Mieter frühzeitig über die Rechtslage zu informieren. So gibt es am Ende des Mietverhältnisses für keine Seite ein böses Erwachen, da entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können, um vermeidbare Schäden zu verhindern.

Anna Katharina Fricke

TIPP

Weisen Sie Ihren Mieter auf die Möglichkeit hin, eine Tierhalter- oder Haftpflichtversicherung abzuschließen, in der sogenannte Allmählichkeits- und Mietsachschäden abgedeckt sind.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

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

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

VEESER BAUZENTRUM FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

LBS

Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Kevin Menner
0761 36887-60 + 01739787647
kevin.menner@lbs-sw.de

Holztreppenbau Solarfachbetrieb

ZIMMEREI HASLER

seit 1912

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

Anspruch auf Beseitigung eines Baums auf dem Nachbargrundstück wegen „natürlicher“ Immissionen

Bäume und deren Laub sind immer wieder ein Zankapfel unter Nachbarn. In einem neueren Urteil hat sich nun der BGH mit den Ansprüchen eines Nachbarn, der sich durch drei an der Grenze gepflanzte Birken gestört sah, auseinandergesetzt und entschieden:

- 1a. Der Eigentümer eines Grundstücks ist hinsichtlich der von einem darauf befindlichen Baum (hier: Birken) ausgehenden natürlichen Immissionen auf benachbarte Grundstücke Störer i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB, wenn er sein Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet. Hieran fehlt es in aller Regel, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind.
- 1b. Ein Anspruch auf Beseitigung des Baums lässt sich in diesem Fall regelmäßig auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten.
2. Hält der Grundstückseigentümer die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein, hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks wegen der Beeinträchtigungen durch die von den Anpflanzungen ausgehenden natürlichen Immissionen weder einen Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in unmittelbarer Anwendung noch einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 analog (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 8/17, ZfR 2018, 190).

SACHVERHALT

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Auf dem Grundstück des Beklagten stehen in einem Abstand von mindestens zwei Meter zu der Grenze drei ca. 18 Meter hohe, gesunde Birken. Wegen der von den Birken auf sein Grundstück ausgehenden Immissionen verlangte der Kläger die Entfernung

sämtlicher, hilfsweise der seinem Grundstück am nächsten stehenden Birke(n). Weiter (hilfsweise) beanspruchte er eine monatliche Zahlung von jeweils 230 € in den Monaten Juni bis November eines jeden Jahres.

Der BGH hat jedoch sämtliche Ansprüche abgewiesen. Dies mit dem Argument, dass keine „Störung“ i.S.d. § 1004 Abs. 1 BGB vorliegt, wenn die landesrechtlichen Abstandsregeln eingehalten werden. In einem solchen Fall kann weder die Entfernung der (störenden) Bäume noch eine monatliche Entschädigung für die Immissionen verlangt werden.

HINWEIS

Gehen von benachbarten Bäumen Störungen aus, muss künftig sehr genau geprüft werden werden, ob ein Anspruch auf Entfernung der Bäume oder ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch für den erhöhten Reinigungsaufwand wegen abfallendem Laub, Blüten etc. besteht. Für den (bisher umstrittenen) Fall der Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsregeln hat der BGH nunmehr klargestellt, dass keine Ansprüche bestehen.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

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

SERVICE

ELEKTRO

LICHT

GEBAUDE-
SYSTEMTECHNIK

SOLAR

KOMMUNIKATION

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Unterlassene Mangelanzeige – Ausschluss der Gewährleistungsrechte

Das LG Berlin hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Gewährleistungsrechte eines Mieters ausgeschlossen sind, wenn er einen Mangel nicht mitteilt. Hierzu stellte es mit Beschluss vom 10.12.2019 klar:

1. Gewährleistungsrechte des Mieters sind nicht bereits dann gemäß § 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, wenn er eine Anzeige des Mangels an den Vermieter unterlässt. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter wegen der unterlassenen Mangelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte.
2. Für seine Bereitschaft zur Abhilfe trägt der Vermieter die volle Darlegungs- und Beweislast.

SACHVERHALT

Nach Ansicht des LG Berlin ist es zwar richtig, dass dem Mieter gemäß § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB keine Minderungsansprüche zustehen, wenn er dem Vermieter den Mangel - und nicht „seine Minderungsansprüche“ - nicht angezeigt hat. Allerdings scheidet eine Anwendung des § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB aus, wenn der Vermieter auch ohne Anzeige in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des Mangels ist (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09).

Im konkreten Fall hatte die Vermieterin selbst Kenntnis von den streitgegenständlichen Beeinträchtigungen.

§ 536c Abs. 2 Nr. 1 BGB steht Gewährleistungsansprüchen des Mieters nur entgegen, wenn der Vermieter wegen der unterlassenen Mangelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte. An diesen Voraussetzungen fehlt es hier, da die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Vermieterin insoweit nichts vorgetragen hat. Es kommt hinzu, dass sie ohnehin nicht zur Abhilfe bereit war.

PRAXISHINWEIS

Ein Mieter, der einen Mangel nicht anzeigt, kann aufgrund der unterlassenen Anzeige zwar sein Minderungsrecht verlieren. Vorsicht ist aber dann geboten, wenn der Vermieter den Mangel bereits kennt bzw. kennen müsste. Außerdem ist zu beachten, dass das Minderungsrecht nur dann entfällt, wenn dem Vermieter aufgrund der unterlassenen Anzeige keine Abhilfe möglich war. Man muss daher in der Praxis sorgfältig prüfen, ob ein Mieter wirklich das Minderungsrecht eingebüßt hat, wenn er die Mangelanzeige unterlassen hat.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

Stromvertrag

Wer wird bei einer vermieteten Wohnung Stromkunde?

In der Praxis kommt es leider immer wieder vor: Der Mieter begleicht seine Stromrechnung nicht und der Stromversorger will dann die ausstehenden Beträge vom Vermieter einfordern. Mit seinem Urteil vom 27. November 2019 (VIII ZR 165/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun endgültig klargestellt, dass dies nicht zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die vermietete Wohnung über einen eigenen Stromzähler verfügt.

Ihre Entscheidung erläuterten die BGH-Richter so: Durch das Bereitstellen von Strom bietet der Versorger konkludent an, einen Stromlieferungsvertrag abzuschließen. Dieses Angebot wird durch die Entnahme von Strom angenommen. Das Angebot des Stromversorgers richtet sich hierbei aber immer an die Person, die die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt hat. Mit anderen Worten: die Person, die den Strom auch typischerweise abnehmen kann. Bei einer mit einem eigenen Stromzähler ausgestatteten, vermieteten Wohnung ist dies der Mieter. Denn nur dieser hat die tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung. Demzufolge kommt der Stromliefervertrag hier zwischen dem Mieter und dem Stromlieferanten zustande, nicht aber zwischen Vermieter und Stromlieferant. Dieser kann sich bezüglich seiner Ansprüche dann aber auch nur an seinen Vertragspartner halten: den Mieter. Der Vermieter hat mit diesem Vertragsverhältnis hingegen nichts zu tun.

Hierbei spielt es übrigens keine Rolle, ob dem Versorger die Identität des Mieters bekannt ist oder ob er überhaupt weiß, dass die Wohnung vermietet wird. Unerheblich ist ebenfalls, ob sich die Stromzähler in der jeweiligen Wohnung befinden. Entscheidend ist allein, dass der Wohnung ein Zähler zugeordnet ist, über den nur der Stromverbrauch der Wohnung läuft.

Im zu entscheidenden Fall hatte ein lokaler Grundversorger versucht, die für eine mit einem eigenen Stromzähler ausgestattete Mietwohnung anfallenden Stromkosten sowie die Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch bei dem Vermieter einzuklagen. Der Stromversorger begründete dies damit, dass der Mieter sich nie bei ihm angemeldet habe und er daher gar nicht wisse, wer den Strom tatsächlich entnommen habe. Die BGH-Richter wiesen die Ansprüche gegen den Vermieter ab und verwiesen den Stromanbieter auf den Mieter.

Gerold Happ

TIPP

Wenn Sie eine zuvor leerstehende Wohnung wieder vermieten, sollten Sie dem Stromversorger den Tag der Wohnungsübergabe und den Zählerstand mitteilen. So gibt es später keinen Streit, wenn der Mieter sich verspätet bei seinem Stromversorger anmeldet. Denn für den Stromverbrauch während des Leerstandes müssen Sie aufkommen.



O.W. PINK Immobilien OHG Hausverwaltung

für Freiburg und Umgebung
Ossi W. Pink • Marcel Pink

Engesserstr. 3, 79108 Freiburg, Tel. 0761.34171
Fax 35028, info@owpink.de, www.owpink.de

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



WEG-Verwaltung

Verwalter muss Sanierungsmaßnahmen überprüfen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Verwalter bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verschiedene Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und bereits bei Anhaltspunkten auf einen Mangel die Eigentümer darüber in Kenntnis setzen muss (Urteil vom 19. Juli 2019, V ZR 75/18).

DER FALL

Der Kläger ist Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Beklagter ist der Geschäftsführer des Bauträgers sowie Verwalter der Immobilie. Aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in der Immobilie wurde ein Sachverständiger zur Begutachtung von Mängeln im Gemeinschaftseigentum beauftragt. Dieser stellte unter anderem Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung des Klägers fest und empfahl weitere Untersuchungen.

WOHNUNG UNBEWOHNBAR

Nach circa einem Jahr erklärte der Bauträger- vertreten durch den Beklagten – die Mängel behoben zu haben. Diese seien laut Mitteilung auf „fehlerhaften Putz“ zurückzuführen. Bereits zwei Jahre später erklärte allerdings ein durch den Kläger beauftragter Gutachter dessen Wohnung für unbewohnbar und empfahl eine umfassende Sanierung. Daraufhin wurde der Beklagte als Verwalter abberufen und die Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden durch eine Zahlung des Bauträgers abgegolten. Der Kläger erhielt zusätzlich Schadensersatz vom ehemaligen Verwalter für Schäden an Einrichtungsgegenständen, für die Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung sowie für Gutachter- und Rechtsanwaltskosten.

PFLICHTEN NICHT ERFÜLLT

Das oberste Bundesgericht entschied, dass dem klagenden Eigentümer ein Anspruch auf Schadensersatz gegen den ehemaligen Verwalter zusteht. Dieser habe nämlich seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag nicht erfüllt. Den Anspruch dürfe der einzelne Eigentümer nach dem sogenannten Grundsatz der Schutzwirkung zugunsten Dritter auch dann geltend machen, wenn der Verwalter-

vertrag – so wie üblich – mit der WEG geschlossen wurde.

Laut BGH ist der Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dafür muss er – solange die Maßnahmen weder dringlich sind noch zu den laufenden Maßnahmen gehören – einen Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen und diesen im Anschluss ausführen. Zur Beschlussfassung muss der Verwalter verschiedene Handlungsoptionen aufführen und die Eigentümer über rechtliche Konsequenzen informieren, da diese in der Regel nicht über genügend Fachwissen verfügen, um es selbst zu bewerten. Nichts anderes könne für Verwalter gelten, die für den Bauträger tätig werden. Wohnungseigentümer dürfen nämlich auch bei einem durch den Bauträger eingesetzten, in Doppelfunktion tätigen Verwalter erwarten, dass dieser objektiv unterrichtet.

MÄNGELBESEITIGUNG ÜBERPRÜFEN

Da der Bauträger in diesem Fall eine Mängelbeseitigung angekündigt hatte, konnte ein Fehlverhalten in dieser Hinsicht dem Verwalter nicht mehr nachgewiesen werden. Er hätte aber die ordnungsgemäße Ausführung der Baumaßnahme im Anschluss überprüfen müssen. Die Richter sahen in der Feststellung des ersten Sachverständigen, dass weitere Untersuchungen notwendig seien, einen Anhaltspunkt dafür, dass der Mangel nicht beseitigt wurde. Der Verwalter hätte die Eigentümer darüber unterrichten müssen, dass es demnach nicht ausgeschlossen sei, dass die Ursache der Feuchtigkeitsschäden ein schwerwiegenderer Mangel sei. Der Anspruch sei auch nicht verjährt, selbst wenn nach dem Verwaltervertrag Schadensersatzansprüche nur innerhalb von zwei Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden können. Eine solche generelle Verkürzung der Verjährungsfrist stelle nämlich eine unzulässige Haftungsbeschränkung dar.

Julia Wagner



...die richtige Wahl

- 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



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

BGH-Urteil

Weite Auslegung des Begriffs Verwaltung in WEGs

Nach § 21 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes steht die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Doch was gehört alles zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums? Mit seinem Urteil vom 20. September 2019 (V ZR 258/18) hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass der Begriff der Verwaltung grundsätzlich weit zu verstehen ist.

Das oberste Gericht hatte zu entscheiden, ob es noch als ordnungsgemäße Verwaltung durchgehen kann, wenn Wohnungseigentümer einen Beschluss fassen, obwohl schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass nicht alle Eigentümer später an dessen Umsetzung mitwirken werden und das auch nicht müssen.

EIGENTÜMER VERSTÖSST GEGEN BAURECHT

Im konkreten Fall hatte die Baubehörde einem Eigentümer in Berlin für den Dachausbau seines Hauses eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossfläche erteilt. Diese Befreiung war aber an die Bedingung geknüpft, dass das aus einem bebauten und einem unbebauten Flurstück bestehende Grundstück nicht geteilt wird. Der Eigentümer baute im Anschluss das Dach aus und teilte später das Grundstück in Wohnungseigentum auf. Hierbei trennte er das unbebaute Flurstück entgegen der baurechtlichen Auflage ab und ließ dies als eigenes Grundstück im Grundbuch eintragen. Im Anschluss verkaufte er das Wohnungseigentum. Das neugebildete unbebaute Grundstück übertrug er später auf seine beiden Töchter.

GEMEINSCHAFT ZIEHT ANSPRÜCHE GEGEN EIGENTÜMER AN SICH

Als die Baubehörde wiederum ein paar Jahre später von der Grundstücksteilung erfuhr, forderte sie nun die Wohnungseigentümer unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Flurstücke wieder zu einem Grundstück zusammenzuführen. Um dieser Anordnung Folge zu leisten, beschlossen die Wohnungseigentümer nun, dass die Gemeinschaft die beiden Töchter auf Rückübertragung des Flurstücks auf die Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen solle, da dessen Abtrennung rechtswidrig gewesen war. Die Gemeinschaft reichte daraufhin eine entsprechende Klage ein.

GERICHT GIBT GEMEINSCHAFT RECHT

Die BGH-Richter entschieden nun, dass eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlage der Gemeinschaft – wie sie die Zusammenführung der Flurstücke darstellt – zwar nicht von dem Begriff der Verwaltung umfasst sei. Die Rückübertragung an sich stelle aber noch keine solche Veränderung dar, sondern bereite diese lediglich vor. Daher könne die Gemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die entsprechenden Ansprüche der einzelnen Eigentümer auch per Beschluss an sich ziehen und gerichtlich geltend machen. Voraussetzung sei jedoch, dass nicht schon bei Beschlussfassung absehbar ist, dass die Maßnahme aufgrund der Weigerung von einzelnen Wohnungseigentümern zum Scheitern verurteilt ist. Denn dann wären die Verwaltungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß. Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung zurück in die zweite Instanz.

Gerold Happ

Buchbesprechung

Formularbuch Wohnungseigentumsrecht

Das Beck'sche Formularbuch Wohnungseigentumsrecht richtet sich gleichermaßen an Wohnungseigentümer und Verwalter sowie an einschlägig tätige Rechtsanwälte und Notare. Neben vielfältigen vertraglichen Textmustern bietet es eine umfangreiche Sammlung an Checklisten und Formularen für die Korrespondenz sowie für das streitige Verfahren nach den einschlägigen Verfahrensordnungen. Auch dem Rechnungswesen der Gemeinschaft, der Eigentümerversammlung sowie angrenzenden Rechtsbereichen (z.B. zur Vermietung der Eigentumswohnung) sind besondere Kapitel gewidmet. Anhand der über 300 Formulare und Checklisten sowie der ausführlichen und fundierten Anmerkungen können sich somit alle einschlägig tätigen Praktiker einen umfassenden Überblick über die wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsprobleme verschaffen und sie umgehend einer praktischen Lösung zuführen.

In der 4. Auflage wird das Formularbuch auf den Rechtsstand Sommer 2019 aktualisiert; bereits mit Blick auf die geplante WEG-Reform. Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur sind wie gewohnt durchgehend und gründlich eingearbeitet. Für Rechtsanwälte, Notare, Rechtspfleger, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungseigentümer und -verwalter.

Beck & apos;sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht; C.H.BECK, 4. Auflage, 2020; XXVII, 1427 S., In Leinen 159,00 €; ISBN 978-3-406-73120-4



hagebau GÖTZ+MORIZ
bauen + modernisieren

**Besuchen Sie
unsere Ausstellungen
für Fliesen und Bad**

3D-Badplanung
In Freiburg auch in Lebensgröße
mit der „Living Wall“!

info@goetzmoriz.com — www.goetzmoriz.com

79111 Freiburg
Basler Landstr. 28
Tel. 0761 497-0

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



Neue Förderung für die Heizungssanierung ab 2020

Der Einsatz von erneuerbarer Energie lohnt sich

Zum 1. Januar 2020 wurde die Bundesförderung für Heizungssanierungen neugestaltet. Immobilieneigentümern haben damit zwei Möglichkeiten: entweder sie nutzen die Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder die steuerliche Förderung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden. Der Fachverband Sanitär-Heizung-Klima Baden-Württemberg sieht dies als genau das richtige Signal in Richtung Eigenheimbesitzer: „Wer seine Heizung jetzt saniert, für den lohnt es sich, auf erneuerbare Energien zu setzen.“

Mit der neuen Förderstruktur will die Bundesregierung die Sanierungsrate veralteter Heizungsanlagen steigern. Zudem soll der Anteil der erneuerbaren Energien bei der Gebäudeheizung deutlich erhöht werden, um die nationalen Klimaschutzziele einhalten zu können.

Die neue BAFA-Förderung „Heizen mit erneuerbaren Energien“ fasst die bisherigen Förderprogramme für den Bereich der Investitionsförderung des BAFA sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) „Energieeffizient Sanieren“ zusammen. Die Fördersätze für den Gebäudebestand und den Neubau liegen zwischen 20 und 45 Prozent (siehe Tabelle).

Beantragen können diese Fördergelder insbesondere Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, freiberuflich Tätige, Kommunen, Unternehmen und sonstige juristische Personen des Privatrechts. Die Antragsstellung muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen und zwar online über die Internetseite des BAFA (www.bafa.de). Planungsleistungen für die neue Heizungsanlage dürfen selbstverständlich vorher durchgeführt werden. Der Antragsteller kann per Vollmacht auch Dritte – beispielsweise seinen Handwerksbetrieb – mit der Antragsstellung beauftragen.



FÖRDERFÄHIG IST NICHT NUR DIE NEUE HEIZUNG SELBST

Die Förderung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf Basis der förderfähigen Kosten. Zu den förderfähigen Kosten zählen insbesondere die Investitionskosten der neuen Heizungsanlage sowie die Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Einbau der neuen Heizung stehen. Dazu zählen zum Beispiel Demontage und Entsorgung der Altanlage, Austausch von Heizkörpern, Optimierung der Heizungsanlage, Schornsteinsanierung, Einbau von Staubabscheidern sowie Planungskosten. Beim Einbau von Wärmepumpen zur Erdwärmenutzung zählt auch die Erstellung der Erdsondenanlage dazu.

Die förderfähigen Kosten sind auf 50.000 Euro brutto pro Wohneinheit bei Wohngebäuden und maximal 3,5 Millionen Euro brutto bei Nichtwohngebäuden begrenzt. Kosten, die über die bei der Antragstellung aufgeführte Investitionssumme hinausgehen, können nicht berücksichtigt werden. Insoweit sollte bei der Antragsstellung der

Kostenvoranschlag mit einem entsprechenden Puffer versehen sein. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle weist ausdrücklich darauf hin, dass die Summe im Antrag maßgebend für den Zuwendungsbescheid ist. Eine spätere Erhöhung ist nicht möglich.

Bestehende Gebäude müssen mindestens zwei Jahre alt sein und die eingebaute Anlage muss mindestens sieben Jahre bestimmungsgemäß betrieben werden. Kein Anspruch auf Förderung besteht allerdings, wenn der Heizkesseltausch gemäß Paragraph 10 der Energieeinsparverordnung (EnEV) nach Überschreiten der maximalen Betriebszeit von 30 Jahren erfolgt. Dies gilt allerdings nur für den

HALLE IN GUNDELFINGEN ZU VERMIETEN

Rolltor ebenerdig, Lüftungsfenster, Türen, WC, Wasser, Strom, Telefon, Beleuchtung, Fliesenboden, 125 m² einschließlich 6 PKW-Stellplätze.
Neuvermietung April 2020

Herrmann Stettner

Telefon 0761/58 57 20

Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (07666) 56 38 Telefax (07666) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbauusanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	Holzhäuser Holzfassaden Wärmedämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben	

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz

Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

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

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i.Br.
 ☎ 0761/8 10 41 FAX 8 68 34
 ✉ veeser.putz@t-online.de

Austausch von Konstant-Temperaturkessel, da Niedertemperatur- und Brennwertkessel unter eine Ausnahmeregelung fallen.

Das BAFA listet auf seiner Internetseite alle förderfähigen Heizsysteme ebenso wie die weiteren Anforderungen an die Heizungsanlage. Diese können in der Rubrik „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ nachgelesen werden.

NEUE FÖRDERUNG FÜR DEN EINBAU NEUER HEIZSYSTEME IN GEBÄUDEN

Art der Heizungsanlage	Gebäudebestand		Neubau
	Allgemeiner Fördersatz	Fördersatz bei Ersatz Ölheizung	Fördersatz
Biomasse	35%	45%	35%
Wärmepumpe	35%	45%	35%
EE-Hybrid	35%	45%	35%
Solarthermie	30%	keine Förderung	30%
Gashybrid mit EE	30%	40%	keine Förderung
Renewable Ready – Gashybrid und Nachrüstung EE nach spät. 2 Jahren	20%	keine Förderung	keine Förderung

STEUERLICHE FÖRDERUNG FÜR ENERGETISCHE MASSNAHMEN

Investieren Hausbesitzer in energetische Maßnahmen können sie mit dem neuen Paragraphen 35c Einkommensteuergesetz 20 Prozent der Sanierungskosten von der Einkommenssteuer absetzen. Dies muss über drei Jahre verteilt erfolgen, wobei man in dem Jahr erstmals abschreiben darf, in dem die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen wurde. Die Steuerermäßigung beträgt in den ersten beiden Jahren jeweils 7 Prozent (maximal je 14.000 Euro) und im dritten Jahr 6 Prozent (maximal 12.000 Euro). Diese Förderung gilt unter der Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige das Gebäude im jeweiligen Steuerjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt und das Gebäude bei der Durchführung der Maßnahme älter als zehn Jahre war.

GEFÖRDERT WERDEN FOLGENDE MASSNAHMEN

- die Wärmedämmung von Wänden
- die Wärmedämmung von Dachflächen
- die Wärmedämmung von Geschossdecken
- die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage
- die Erneuerung der Heizungsanlage
- der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Grundsätzlich kann die Förderung für mehrere Einzelmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wobei der Höchstbetrag auf 40.000 Euro begrenzt ist. Bedingung ist weiterhin, dass die energetischen Sanierungsmaßnahmen von Fachunternehmen ausgeführt werden.

Auch zur steuerlichen Förderung bestehen technische Mindestanforderungen, die für die Erneuerung der Heizungsanlage (Ziffer 6.) im Wesentlichen den BAFA-Anforderungen entsprechen. Dies

gilt ebenfalls für die Übersicht der förderfähigen Wärmepumpen, Solarkollektoren und Feuerstätten für feste Biomasse, die komplett auf der Internetseite des BAFA (www.bafa.de) veröffentlicht sind.

Im Unterschied zur BAFA-Förderung können auch der Einbau einer Brennstoffzellen-Heizung, der Einbau einer Mini-Kraftwärmekopplungsanlage (elektrische Leistung maximal 20 kW) sowie der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz einschließlich der Wärmeübergabestation im Wohngebäude steuerlich gefördert werden.

Hausbesitzern wird daher empfohlen, für weitere Informationen und individuelle Beratungen Fachbetriebe der Sanitär-, Heizungs- und Klima-Innungen oder der Ofen- und Luftheizungsbau-Innungen anzusprechen. Adressen qualifizierter Innungsfachbetriebe – die am blau-rot-gelben Eckring-Logo erkennbar sind – stehen online unter www.eckring.de in der Fachbetriebssuche.

ERLÄUTERUNGEN ZUR TABELLE

Biomasse-Anlage ist eine Feuerstätte, die mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln betrieben wird. Dazu zählen auch besonderes emissionsarme Scheitholzvergaserkessel und Kombinationskessel sowie Pelletöfen mit Wassertasche (hydraulisch mit der Zentralheizung verbunden).

EE bedeutet erneuerbare Energie bzw. ein Wärmeerzeuger, der mit erneuerbarer Energie betrieben wird.

Bei EE-Hybrid-Heizungen handelt es sich um EE-Kombinationen, wie zum Beispiel eine Wärmepumpe oder ein Pelletkessel, die mit einer Solarthermieanlage kombiniert werden.

Gashybrid-Heizung ist eine Kombination bestehend aus einem Gasbrennwertkessel mit einem EE-Wärmeerzeuger, letzteres kann eine Wärmepumpe sein, ein Biomassekessel oder eine solarthermische Anlage. Hierbei ist zu beachten, dass der Anteil erneuerbarer Energie mindestens 25 Prozent der Gebäudeheizlast abdecken muss.

Renewable Ready – Gashybrid-Heizung: darunter versteht man den Einbau eines Gasbrennwertkessels und die spätere Nachrüstung mit EE. Diese Nachrüstung muss spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Gasbrennwertkessels erfolgt sein. Der EE-Anteil muss mindestens 25 Prozent der Gebäudeheizlast betragen. Die Heizungsanlage muss soweit vorbereitet werden, dass der spätere Einbau der zusätzlichen EE-Heizung ohne großen Aufwand möglich ist.

Eine erhöhte Förderung bei „Ersatz Ölheizung“ wird gewährt, wenn eine Ölheizungsanlage außer Betrieb genommen wird und durch eine Biomasse-Anlage, Wärmepumpe oder Hybridanlage ersetzt wird.

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

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

So dämmen Hauseigentümer ihr Dach richtig

Hitze- und Kälteschutz für die obersten Stockwerke

Bis zu einem Drittel der Heizwärme in einem Haus kann über ein schlecht oder gar ungedämmtes Dach verloren gehen – das kostet Energie und Geld. Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer lohnt es sich deshalb, neben Kellerdecke und Fassade auch das Dach dämmen zu lassen. Ein guter Teil der Heizkosten lassen sich damit einsparen. In manchen Fällen ist die Dachdämmung sogar gesetzlich gefordert. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Neben der Reduzierung der Energiekosten lohnt sich eine Dachdämmung auch aus Komfortgründen. Außerdem senkt sie den CO₂-Ausstoß erheblich. Der Gesetzgeber unterstützt die Maßnahme mit attraktiven Fördermitteln. Sie wurden im Januar 2020 deutlich erhöht.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Wärmedämmungen haben in Wohnhäusern den größten Einfluss auf eine Reduzierung der CO₂-Emissionen. Eigentümer denken dabei meist an die Außenwand. Doch auch das Dach sollte möglichst gut gedämmt sein, um Heizkosten niedrig zu halten und die Bewohner vor Hitze und Kälte zu schützen. Besonders, wenn das Dachgeschoss bewohnt ist, steigert eine zeitgemäße Wärmedämmung den Wohnkomfort ganz erheblich.

WIE LÄSST SICH DAS DACH DÄMMEN?

Der Einbau einer Dachdämmung ist meist in einigen Werktagen erledigt und amortisiert sich innerhalb von fünf bis zwanzig Jahren. „Wie hoch Aufwand und Kosten für die Wärmedämmung konkret sind und nach wie vielen Jahren es sich rechnet, hängt vom aktuellen energetischen und baulichen Zustand des Dachs ab“, sagt Paul Schüle vom Landesverband HOLZBAU BADEN-WÜRTTEMBERG. „Wichtige Faktoren sind auch die Dämmstärke, der genutzte Dämmstoff und die Art des Dachs.“

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer Aufsparren-, Zwischensparren- und Untersparrendämmung. Bei der Aufsparrendämmung decken Fachleute zunächst das Dach ab und legen danach Dämmplatten von außen auf die Dachbalken, auch Sparren genannt. „Die Dämmschicht liegt als durchgehende Fläche direkt unter den Dachziegeln und verhindert so optimal Wärmeverluste. In der Folge kann der Raum zwischen den Sparren freigelegt werden. Dies ermöglicht gerade in engen Dachräumen eine angenehme Kopfhöhe und schafft zusätzliche Raumtiefe“, so Schüle. Falls die Sparren nach innen nicht sichtbar werden sollen, kann der Platz auch für die Dämmung genutzt werden. Die Aufsparrendämmung kann dann dünner ausfallen. Die Kosten belaufen sich inklusive Dachdeckung auf 200 bis 250 Euro pro Quadratmeter.

Bei Zwischen- und Untersparrendämmungen kann die Montage der Dämmschicht von innen – also zwischen oder zusätzlich unter den Sparren erfolgen. Das verkleinert zwar den Wohnraum, ist mit 30 bis 60 Euro pro Quadratmeter aber auch deutlich günstiger – sofern das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut ist. Die Dämmarbeiten von innen sind teilweise auch in Eigenleistung möglich. Zur Auswahl des passenden Dämmmaterials und zur Montageanleitung sollten Hauseigentümer einen Zimmerer oder Dachdecker hinzuziehen; vor allem die Anschlüsse an benachbarte Bauteile sollten sorgfältig geplant und ausgeführt sein. Dabei ist speziell auf die Luftdichtheit zu achten.

Wenn das Dach dann neu gedeckt wird, sollten Eigentümer auch gleich prüfen, ob nicht eine Photovoltaikanlage installiert werden sollte, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Das Gerüst steht schon und die Sanierungsmaßnahme ist im Gang. Das senkt die Kosten merklich.“ Solarstromanlagen sind profitabel und tragen zum Klimaschutz bei. Allerdings muss dafür ein Fachmann die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion prüfen.

GÄNGIGE MATERIALIEN UND

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN ZUR DACHDÄMMUNG

Als Dämmstoffe eignet sich eine Vielzahl von Materialien. Meist kommen Mineralfasern wie Glas- und Steinwolle zum Einsatz. Sie lassen sich einfach zwischen den Sparren einbringen, sind günstig und verfügen über eine gute Dämmqualität. Auch ökologische Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holzfaser, Zellulose, Hanf oder Jute eignen sich. Oft ist auch eine Kombination von verschiedenen Dämmmaterialien ratsam. So kommen bei der Aufsparrung feste Dämmplatten aus Holzfaser oder Hartschäumen zum Einsatz. Für die Anwendung zwischen den Sparrenfeldern eignen sich flexible Materialien wie Mattendämmstoffe. Diese lassen sich einfach zuschneiden und einbringen – und eignen sich damit auch für die häufig unregelmäßigen Sparrenabstände.



ROLAND Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

Wichtig ist, das gesetzlich vorgegebene Dämmniveau einzuhalten: Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert), ein Wert für die Wärmedurchlässigkeit, darf 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreiten. Je nach Dämmstoff entspricht das einer Stärke von rund 18 Zentimetern. Die gesetzliche Vorschrift stellt jedoch nur eine Mindestanforderung dar, entspricht aber nicht modernen Baustandards. Entsprechend wird sie auch nicht finanziell gefördert. Frank Hettler rät daher, zweilagig und dicker zu dämmen: „Die Zusatzkosten werden meist bereits durch die Förderung ausgeglichen. Die künftig eingesparten Heizkosten sowie die kommende CO₂-Bepreisung verbessern die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zusätzlich.“

Beachten sollten Hauseigentümer auch, ob sie an bestimmten Stellen gesetzlich zur Dämmung verpflichtet sind. Laut Energieeinsparverordnung (EnEV) müssen in allen Häusern, die nach dem 1. Februar 2002 erworben wurden, entweder der Dachstuhl oder der Dachboden nach den Vorgaben des Mindestwärmeschutzes gedämmt sein. Ist das nicht der Fall, droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

FÖRDERUNG FÜR DACHDÄMMUNGEN ERHALTEN

Der Gesetzgeber fordert die Dämmung im Wohnbereich nicht nur – er fördert sie auch. Mit dem Klimapaket gibt es seit Anfang 2020 deutlich mehr Geld: Entscheiden sich Eigentümer für eine Dachdämmung als Einzelmaßnahme, können sie bei der staatlichen KfW-Bank einen Investitionszuschuss von bis zu 10.000 Euro in Anspruch nehmen (Programm 430). Die Alternative ist ein Kredit bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit mit einem Tilgungszuschuss von 20 Prozent (Programm 152). Gegenüber den Zuschüssen im Vorjahr verdoppelt sich die Förderung in etwa.

Hauseigentümer können auch mehrere Sanierungsmaßnahmen kombinieren, um ein KfW-Effizienzhausniveau zu erreichen. Hier gibt es seit diesem Jahr ebenfalls eine deutlich erhöhte Förderung – bis zu 20.500 Euro mehr als bislang sind möglich. Die Kreditvariante bietet nun bis zu 120.000 Euro Darlehen pro Wohneinheit (Programm 151). Der Tilgungszuschuss richtet sich nach erreichtem Effizienzhausniveau und liegt zwischen 25 und 40 Prozent. Zwischen 30.000 und 48.000 Euro des Kredits müssen folglich nicht mehr zurückgezahlt werden. Alternativ ist auch ein Investitionszuschuss in gleicher Höhe möglich (Programm 430).

Wer dieses Geld in Anspruch nehmen will, sollte jedoch Folgendes berücksichtigen: „Die KfW verlangt, dass ein Gebäudeenergieberater die Sanierung plant, beantragt und am Ende bestätigt“, betont Frank Hettler von Zukunft Altbau. Der Experte muss auf der Liste der Energieeffizienz-Experten des Bundes eingetragen sein. Die Energieberatung und eine entsprechende Baubegleitung werden übrigens ebenfalls umfangreich gefördert. Bei der KfW sind 50 Prozent der Energieberaterkosten über das Programm 431 (Baubegleitung) anrechenbar. Zusätzlich kann über die bisher den Handwerkerleistungen vorbehaltenen Programme 151 oder 152 (Kreditvariante) und beim Programm 430 (Zuschuss) bei noch nicht vollständig angerechneten Kosten der Aufwand des Energieberaters angesetzt werden. So können sich Gesamtförderungen für die Energieberatung von 50 bis 90 Prozent ergeben.

Alternativ dazu lässt sich eine über das gesetzliche Maß hinausgehende, ambitionierte Dachdämmung auch steuerlich abschreiben. 20 Prozent von bis zu 200.000 Euro Kosten, maximal also 40.000 Euro, können über einen Zeitraum von drei Jahren steuerlich geltend gemacht werden. Eine Dachdämmung ist künftig also



Foto: ZukunftAltbau

deutlich attraktiver als bislang.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau.

KFW-PROGRAMME ZUR DACHDÄMMUNG

„Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ (430):

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-\(430\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/)

„Energieeffizient Sanieren – Kredit“ (151/152):

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/)



beraten · planen · bauen



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.

MOSER BAUSERVICE
bärenstark
 QUALITÄT AM BAU

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

Bund erhöht Zuschüsse für Gebäudeenergieberatung

Seit 1. Februar gibt es mehr Geld für die Planung einer energetischen Sanierung

Eine Gebäudeenergieberatung zeigt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern auf, wie sie optimal Energie und Geld sparen können. Die Bundesregierung hat nun die Förderung dieser Dienstleistung deutlich erhöht: Seit 1. Februar 2020 gibt es für eine Vor-Ort-Beratung in Ein- oder Zweifamilienhäusern bis zu 1.300 Euro Zuschuss. Das sind 500 Euro mehr als vorher. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der für die Eigentümer zu zahlende Eigenanteil beläuft sich auf nur noch 20 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars. Das wäre bei Beratungskosten von 1.600 Euro ein Eigenanteil von 320 Euro. „Eine Energieberatung liefert eine solide Entscheidungsgrundlage für eine erfolgreiche energetische Sanierung“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Jetzt sinken die Kosten dafür deutlich.“ Der Zuschuss wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ausgezahlt. Übrigens: Wollen Eigentümer von zinsgünstigen KfW-Sanierungskrediten und Zuschüssen profitieren, ist eine Energieberatung Pflicht.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Nicht nur Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten eine bessere Förderung: „Die Beratung für Eigentümer von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten wird nun mit maximal 1.700 Euro unterstützt“, so Hettler. „Das sind 600 Euro mehr als bislang.“ Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Beratungsbericht in der Eigentümerversammlung erläutert wird.

Auch die Baubegleitung durch Experten im Anschluss an eine Energieberatung ist seit Februar attraktiver. Ziel der Baubegleitung ist eine qualitativ hochwertig durchgeführte Sanierung. Die Sachverständigen helfen bei der Detailplanung, unterstützen bei der Ausschreibung und Angebotsauswertung und kontrollieren die Bauausführung. Der Zuschuss wird von der KfW ausgezahlt (Programm 431). „An den Konditionen des Programms als solches ändert sich nichts; es werden weiterhin 50 Prozent der Kosten eines Experten für Energieeffizienz übernommen. Das sind bis zu 4.000 Euro für eine Baubegleitung“, sagt Dieter Bindel vom Gebäudeenergieberaterverband GIH. Wird aber der parallel genutzte KfW-Kredit oder -zuschuss (Programm 151, 152 oder 430) nicht vollständig ausgenutzt, kann die Förderung auf bis zu 90 Prozent, also 7.200 Euro, steigen. Die exakte Höhe für den Zuschuss hängt dabei vom geplanten Energiestandard ab – je ambitionierter desto höher.

GRUNDLAGE EINER SANIERUNG: DIE ENERGIEBERATUNG

Basis einer gelungenen Sanierung ist jedoch zuallererst eine Energieberatung vor Ort. Sie umfasst eine Prüfung des energetischen Gebäudezustandes, die Erstellung eines Sanierungskonzeptes samt Wirtschaftlichkeitsberechnung und eine Übersicht über Fördermöglichkeiten. Geeignete Fachleute gibt es auf der Internetseite von Zukunft Altbau oder bei den Berufsverbänden. Die Expertenliste der Deutschen Energieagentur (dena) hilft ebenfalls weiter.

Für Eigentümer in Baden-Württemberg lohnt sich die Hinzuziehung einer Energieberaterin oder eines Energieberaters auch aus einem anderen Grund: Mit dem aus einer Vor-Ort-Beratung

hervorgegangenem Bericht als individuellen Sanierungsfahrplan (ISFP) erfüllen sie die Anforderungen des landesweiten Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) zu einem Drittel. Im Südwesten muss der Wärmebedarf in bestehenden Gebäuden nach einem Heizungstausch zu mindestens 15 Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt oder durch entsprechende Maßnahmen an der Gebäudehülle reduziert werden.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau.

MEHR INFOS

BAFA-Förderung Energieberatung: <https://bit.ly/2UIFZaP>
KfW-Förderung Baubegleitung: <https://bit.ly/3aYyKvp>

Energieberaterinnen und Energieberater:
www.zukunftaltbau.de/im-eigenheim/beratung/ oder
www.energie-effizienz-experten.de

Offen und hell

Große Glasfronten erhöhen den Wohnkomfort

Fassadenverglasungen oder Wintergärten, die direkt am Wohnbereich angrenzen, liegen im Trend. Sie lassen die Räume größer und leichter wirken und sorgen mit maximalem Lichteinfall für eine offene Wohnatmosphäre. Eigenheimbesitzer sollten sich daher dauerhaft und ohne viel Aufwand an dem System erfreuen können. „Langlebigkeit, Wartung und Sicherheit sollten bei der Planung einer großen Glasfassade im Vordergrund stehen. Als Material für den Rahmenverbund eignet sich der Werkstoff Aluminium am besten, da er die meisten Vorteile vereint“, weiß Ernst Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH. Der spezialisierte Hersteller von Falt-Schiebe-Systemen (Faltanlagen), Schiebe-Dreh-Systemen und Horizontal-Schiebe-Wänden blickt auf über 33 Jahre Erfahrung zurück.

WITTERUNG, WARTUNG, EINBRUCHSCHUTZ

Das Leichtmetall Aluminium besitzt viele positive Eigenschaften, die es zum optimalen Rahmenmaterial machen. Es ist leicht, sehr robust und weist eine hohe Witterungsbeständigkeit auf. Dies wirkt sich positiv auf die Langlebigkeit, die Optik und auch auf die Wartung der Systeme aus. Doch Aluminium ist nicht nur unempfindlich gegenüber Wind und Wetter, sondern auch gegenüber Einbruchversuchen und Beschädigungen aller Art. Hinzu kommt, dass Aluminium, im Gegensatz zu Kunststoff oder Holz, große Temperaturschwankungen aushalten kann, ohne sich zu verformen. Undichte Stellen, über die auf Dauer eine Menge Energie verloren geht, treten somit erst gar nicht auf. Früher galten Aluminiumrahmen als nachteilig gegenüber solchen aus Holz oder Kunststoff, da das Leichtmetall materialbedingt eine hohe Wärmeleitfähigkeit besitzt. Diesem Umstand wirkt heutzutage eine spezielle Konstruktion entgegen: Moderne Aluminiumsysteme werden mehrschalig aufgebaut. Sie besitzen zwischen den Aluminiumschalen eine thermische Trennung und können so auch in

puncto Dämmwerte mit hochwertigen Kunststoff- oder Holzsystemen mithalten. Das hochwärmegedämmte Falt-Schiebe-System SF 75 von SUNFLEX erreicht beispielsweise einen U-Wert bis 0,8 W/m²k und erfüllt somit alle Anforderungen der Energie-Einsparverordnung. Bei den U-Werten gilt: je niedriger der Wert, desto wärmeisolierender die Systeme. Ein weiterer wichtiger Punkt: Die Produkte des Wendener Familienunternehmens überzeugen mit Schallschutz und Einbruchssicherheit. „Sicherheit wird bei uns großgeschrieben. Für diesen Zweck werden unsere Systeme in zertifizierten Prüfinstituten getestet. Unsere Falt-Schiebe-Systeme wie das SF 75 entsprechen beispielsweise der Widerstandsklasse 2 und halten somit Einbruchversuchen mit Brechstange oder körperlicher Gewalt stand. Pilzkopfverriegelungen, Flügelverriegelungen in Boden- und Deckenschienen und einbruchhemmende Beschläge sorgen für noch mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden“, führt Schneider aus.



GUT KOMBINIERT

Auch wenn sich eine reine Holzkonstruktion als Glasfassadenrahmen aus Gründen der Langlebigkeit und des Wartungsaufwands eher weniger eignet, muss dennoch nicht ganz darauf verzichtet werden. „Gerade wenn es um die Optik geht, kommt häufig das Thema Holz ins Spiel. Mit unseren bewährten Falt-Schiebe-Systemen SF 50c, SF55c und SF75c bieten wir unseren Kunden eine Kombination: als Aluminiumrahmen für den Außen-

bereich und hinterlüfteter Holzverkleidung für innen. Mit diesem Angebot erfüllen wir die Wünsche nach äußerer Witterungsbeständigkeit und innerer Gemütlichkeit. Wie bei all unseren Systemen kann auch hier zwischen verschiedenen Farbausführungen gewählt werden, so ist für jeden etwas dabei“, erklärt Schneider abschließend.

Weitere Informationen unter www.sunflex.de

Foto: sunflex

Sicherheit

Einbruchschutz mit Smarthome

Einbrecher fühlen sich durch die früh einsetzende Dunkelheit in den Wintermonaten unbeobachtet. Sie nutzen dies als Gelegenheit, um in Häuser und Wohnungen einzusteigen. Damit es bei Ihnen nicht zu einem Einbruchdiebstahl kommt, empfehlen wir, rechtzeitig Vorkehrungen zu treffen, um Ihre Sicherheit zu erhöhen, zum Beispiel durch Smarthome-Lösungen.

Im Falle eines Einbruchdiebstahls kommt die Hausratversicherung für die Wiederbeschaffungskosten des gestohlenen Hausrats auf und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen. Zu beachten ist, dass ausschließlich Eigentumsgegenstände versichert sind, die sich innerhalb der Wohnräume oder innerhalb des Gebäudes befinden. Wird beispielsweise aus dem Garten etwas gestohlen, so greift der Versicherungsschutz in der Regel nur, wenn dies in den Versicherungsbedingungen ausdrücklich mitversichert ist.

SICHERHEITSMASSNAHMEN TREFFEN UND EINBRUCH VERHINDERN

Neben einem einbruchsicheren Schloss an der Wohnungstür und abschließbaren Fenstern kann man heutzutage sein Heim auch mit Überwachungskameras ausstatten. Kommt es trotz Sicherheitsvorkehrungen zu einem Einbruch, kann man mit dem gesammelten Material unter Umständen dafür Sorge tragen, dass die Diebe geschnappt werden. Es gibt bereits kostengünstige Webkameras im Handel, die mit dem WLAN verbunden werden und auf Bewegungen reagieren. Hier gibt es natürlich qualitative Unterschiede, die sich auf den Preis und auf die Bildqualität auswirken. Ist die Heimüberwachung etwas besser ausgestattet, können die gemachten Bilder bzw. Videos über das Netzwerk auch auf das Smartphone oder Tablet übertragen werden. Sie erhalten

dann eine Nachricht, dass die Kamera aufzeichnet, oder können die Bilder live sehen und unter Umständen die Polizei informieren. Außerdem können durch Smarthome-Anwendungen Anwesenheiten im Haus oder der Wohnung simuliert werden, etwa indem die Beleuchtung gesteuert wird.

Übrigens: Wenn Sie bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung eine Hausratversicherung abschließen, profitieren Sie von unserer Kooperation mit dem Smarthome-Anbieter devolo. Sie erhalten das exklusive GEV-Smarthome-Paket zum Vorzugspreis von 279,80 Euro. Es enthält die fünf wichtigsten Geräte. Das System ist natürlich erweiterbar.

Sie haben Fragen zu unserem Smarthome-Paket oder der Hausratversicherung? Dann rufen Sie uns gern an: 040 3766 3333.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

FÜNF TIPPS ZUR PRIVATEN VIDEOÜBERWACHUNG

1. Die Kamera darf nur das eigene Grundstück filmen. Auf schwenkbare Kameras sollte verzichtet werden.
2. Aufnahmen öffentlicher Bereiche wie Straßen und Gehwege sind in der Regel verboten.
3. Wer unrechtmäßig gefilmt wird, kann Unterlassung und Schadenersatz verlangen.
4. Besucher sollten auf die Überwachung aufmerksam gemacht werden.
5. Das Nachbargrundstück darf nicht gefilmt werden.

Quelle: Stiftung Warentest

Wechsel bei der Energieberatung

Ab dem 01.03.2020 wird Herr Dipl. Ing. Gerhard Tanner, der vielen Mitgliedern bereits durch die Bauberatung bekannt ist, auch die Energieberatung übernehmen. An den gewohnten Zeiten ändert sich dadurch nichts.

Bislang wurde die Energieberatung von Frau Architektin Bettina Touré übernommen. Sie hat seit 2012 die Mitglieder in allen Fragen rund um das Thema Energie, Energieeinsparung und alternative Energien beraten. Aus beruflichen Gründen musste Frau Touré ihre Beratertätigkeit zum Ablauf des 29.02.2020 aufgeben.

Wir danken Frau Touré an dieser Stelle sehr herzlich für ihre langjährige, erfolgreiche Beratertätigkeit und freuen uns, dass wir mit Herrn Tanner einen Fachmann gewinnen konnten, der künftig die Bau- und Energieberatung aus einer Hand anbieten kann.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung auch digital

App für Smartphone und Tablet verfügbar

Sowohl die Freiburger Hausbesitzer-Zeitung als auch die Süddeutsche Wohnwirtschaft sind auch digital verfügbar. Egal, ob Sie sich gerade in Freiburg oder Berlin aufhalten. Mit der neuen App können Sie unsere Zeitungen überall lesen. Auf dem Smartphone wie auf dem Tablet.



WAS MÜSSEN SIE DAFÜR TUN?

Im Google Play-Store und im Apple App-Store iTunes steht für Sie die App „Haus & Grund Magazin“ als Download zur Verfügung. Diese müssen Sie sich auf Ihr Smartphone oder Tablet herunterladen. Wenn Sie ein iPhone nutzen, gehen Sie bitte über den Apple App-Store. Besitzer von Android-Handys nutzen hingegen den Google Play-Store.

Nach Installation der App werden Sie in den Einstellungen (zahnradähnliches Symbol) nach einem Freischaltcode gefragt. Hier geben Sie bitte „Freiburg“ für die Freiburger Hausbesitzer-Zeitung ein. Für die Süddeutsche Wohnwirtschaft nutzen Sie bitte den Freischaltcode „hugbaden2019“. Danach stehen Ihnen die Ausgaben beider Zeitungen in digitaler Form zur Verfügung.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus und Grund Freiburg

Am 14. Februar feierte Rechtsanwalt Arnd Henke sein 20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus & Grund Freiburg.

Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, dankte ihm – auch im Namen des Vorstands – für die jahrelange gute Zusammenarbeit. Zugleich wies er darauf hin, dass in der heutigen, schnelllebigen Zeit ein 20-jähriges Dienstjubiläum nicht mehr selbstverständlich ist.

Er verband dies mit der Hoffnung auf eine weitere, gemeinsame gute und erfolgreiche Zusammenarbeit. RA Arnd Henke berät seit vielen Jahren als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht die Mitglieder des Freiburger Verbands sehr erfolgreich.

Der Jubilar hat im Februar 2000 beim Verband Haus & Grund Freiburg seine Beratungstätigkeit aufgenommen. Er ist jedoch bereits seit 1992 als Rechtsanwalt tätig. Dies zunächst in einer mietrechtlich geprägten Kanzlei in Emmendingen. Seit 2000 dann in Freiburg. Rechtsanwalt Henke betreut nicht nur die Mitglieder von Haus & Grund Freiburg. Er führt darüber hinaus auch noch eine auf das Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei. Viele Mitglieder schätzen ihn für seine humorvolle und kompetente Art.



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




Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.
Freiburg

Info-Veranstaltung von Haus & Grund

So versichern Sie Ihre Immobilie - richtiges Verhalten im Schadenfall



Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. lädt zu einer Info-Veranstaltung ein, die sich mit dem richtigen Versicherungsschutz der Immobilie befasst. Im Rahmen der Veranstaltung erhalten Sie wertvolle Informationen zur Versicherung Ihrer Immobilie.

ES WERDEN U.A. FOLGENDE THEMEN BEHANDELT

- Welcher Versicherungsschutz ist passend?
- Wie unterscheiden sich die einzelnen Versicherungen?
- Richtiges Verhalten im Schadenfall

DIE REFERENTIN

Frau RAin Ingrid Jordan-Berger, Geschäftsführerin der GET-Service GmbH
Der Versicherungsmakler für Grundeigentümer, Hamburg
Premium-Partner von Haus & Grund Deutschland e.V.

Termin Mittwoch, 29. April 2020, 17.00 – 18.30 Uhr
Ort Handwerkskammer Freiburg,
Bismarckallee 6, 79098 Freiburg, Raum Breisgau (Ebene 3)

Frau RAin Jordan-Berger gibt Haus & Grund Mitgliedern einen umfassenden Überblick über die Absicherung rund um die Immobilie und Tipps im Umgang mit Versicherern.

Da die Anzahl der Teilnehmer begrenzt ist, bitten wir um Anmeldung per E-Mail bis zum 22. April 2020 unter veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de. Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. (Hinweis: während der Veranstaltung werden Bilder für die Medienarbeit gemacht).

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

ANMELDUNG ZUR INFOVERANSTALTUNG AM MITTWOCH, 29. APRIL 2020, 17 - 18.30 UHR

Vor-/Nachname _____

Straße/Hausnummer _____

PLZ / Ort _____

Mitgliedsnummer _____ Personenzahl _____

Datum / Unterschrift _____

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND

Januar 2020, **105,2**

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Januar 2020, **105,6**

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent: Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2015 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611/75-3777 oder im Internet unter 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 01.01.2020 bis 30.06.2020 **-0,88%**.

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

Auflösung zum Titelbild der Ausgabe Januar-Februar 2020

Viele von Ihnen haben sich sicherlich gefragt, welches Titelbild wohl unsere Doppelausgabe Januar-Februar 2020 der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung geziert hat. Eines sei vorweg verraten: das Bild ist nicht in diesem Winter, sondern bereits im März 2019 entstanden.

Aber zum Motiv: das Bild zeigt das sog. Eckartshäusle. Im Winter dient die Blockhütte, die direkt an der Thurnerspur liegt und zum Eckerhof in Breitenau gehört, als Loipenstrasse. Wenn die Temperaturen besonders eisig sind, lädt der kleine gemütliche Gastraum mit seinem Kachelofen zu einer Aufwärmpause ein. Die passionierten Langläufer unter Ihnen werden das Eckartshäusle erkannt haben.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Unsere Dienstleistungen

Bürozeiten

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

Persönliche Beratungen

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
- Jeden Montag, 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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.03.2020**

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 einloggen.

Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

In Kooperation mit:

schufa

Verlagsprogramm

BÜCHER UND BROSCHÜREN

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

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

VERTRÄGE UND FORMULARE

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

FÜR MITGLIEDER KOSTENFREI

Auch als Download unter:

https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html

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

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

BESTELLUNGEN AN

Alle Preise inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. Versandkosten.

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

Vor- / Nachname _____

Straße / Hausnummer _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____ Mitglieds-Nr. _____

Datum / Unterschrift _____

IMPRESSUM

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

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

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



- 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

Peter Gramer
Kaminbau GmbH

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

Merdinger Weg 7
79111 Freiburg

Tel.: 07 61 / 44 30 33
Fax: 07 61 / 49 39 36

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07 644-92 94 96 oder 07 61-3 87 36 77

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

SEIT
1951



Strittmatter

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.strittmatter-fliesen.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 07 61 / 736 72
Fax 07 61 / 736 90

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

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

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

dicht-o-fix®

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

dicht-o-fix eG
Im Meierfeld 19
77855 Achern

www.dichtsysteme-kraus.de



Mobil 0171.3300607 info@dichtsysteme-kraus.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 E-mail: info@glasfenschmidt.de