



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



**Haus & Grund
gegen Eingriffe
in das Mietrecht**

**Coronavirus -
Steuerstundungen**

AUCH DIE BANKEN KÖNNEN
KREDITE STUNDEN

**Mitgliederversamm-
lung verschoben**

24. NOVEMBER 2020, 18.30 UHR
HISTORISCHES KAUFHAUS



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



FREIBURG VAUBAN

FR-Vauban - zum Bezug frei; Top 1,5-Zimmer-Attika-Wohnung, Wohnfläche, ca. 41,7 m², Baujahr 2005 mit Aufzug, Fernwärme, EV 93 kWh/m²a, Einbauküche, Duschbad, Süd-Terrasse mit Ausblick zum Schönberg, verkehrsgünstig und doch naturnah

KP € 250.000,-

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Haus & Grund Freiburg wehrt sich gegen Eingriffe in das Mietrecht**
- 4 Ein Ausschluss der Kündigung bei Mietrückstand belastet einseitig die Vermieter**
- 5 Outdoor-Wohnzimmer**
Der Wohnbereich endet nicht an der Hausfassade
- 6 Grundrissveränderung**
Weniger ist mehr
- 7 Finanzierung: Je mehr, desto günstiger**
- 7 Kommentar**
Mietspiegeldebatte: Ziel verfehlt

RECHT & STEUER

- 8 Coronavirus-Steuerstundungen**
Auch die Banken können Kredite stunden
- 8 Gewerbemietzahlung in Zeiten der Corona-Krise**
Wie geht man mit Zahlungsschwierigkeiten des Mieters um?
- 9 Scheidungsverfahren ausgesetzt**
Ist ein „Berliner Testament“ unter diesen Umständen (un-)wirksam?
- 9 BGH: Anforderungen an die Ankündigung bei der energetischen Modernisierung**
- 10 Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung gekauft**
Der vom Bauträger angegebene Sanierungskostenanteil kann zur „vereinbarten Beschaffenheit“ der Immobilie gehören
- 10 Abwasserrohre am Neubau verstopft**
Ein Architekt, der die Bauaufsicht übernimmt, muss „schadenträchtige“ Arbeiten intensiv überwachen
- 11 Grundsteuer in Baden-Württemberg**
Landesregierung sucht nach einem Kompromiss
- 12 BGH zum Grundstückskaufvertrag und der Form nachträglicher Vereinbarungen**
- 12 Buchbesprechung: Kompendium des Baurechts**
- 12 Erbfallkostenpauschale**
Auch ohne Übernahme der Beerdigungskosten

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Prozesskosten**
Wer zahlt die Kosten für eine eingeklagte Verkaufszustimmung?
- 13 Prozessführung bei Anfechtungsklage**
Wohnungseigentümer können Weisungen beschließen
- 14 Kinderlärm ist hinzunehmen**
In einer gemischten Wohneigentumsanlage mit Gewerbe ein „Eltern-Kind-Zentrum“ zu betreiben, ist zulässig

RUND UMS HAUS

- 14 Gartenhäuser: Von schlicht bis exklusiv**
- 16 Fünf Tipps für Haus und Garten im Frühling**
- 17 Rechtliche Vorschrift: Aus für Heizungen nach 30 Jahren**
- 18 Vor dem Sommer: Solaranlage und Batteriespeicher überprüfen lassen**
Frühjahrscheck maximiert Erträge und Eigenverbrauch
- 19 Rhombus-Sichtschutz in Lärchenoptik**
Dauerhaft farbecht
- 20 Poolbau: Erfrischung im eigenen Garten**
- 20 Sonnenschutz: Ein schattiges Plätzchen**
- 21 Feuchtigkeit in der Wohnung macht Kinder krank**
Gezielte Sanierung schützt Gesundheit

VERBANDSINFO

- 21 Verschiebung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg**
Neuer Termin: 24. November 2020, 18:30 Uhr,
Historisches Kaufhaus
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung**
- 22 Neues Angebot für Mitglieder**
- 22 Unsere Dienstleistungen**
- 23 Verlagsprogramm**



SCHERER
SÜDBADEN

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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

Haus & Grund Freiburg wehrt sich gegen Eingriffe in das Mietrecht

Ein Ausschluss der Kündigung bei Mietrückstand belastet einseitig die Vermieter

Haus & Grund Freiburg hat sich unverzüglich an die Bundestagsabgeordneten der Wahlkreise Freiburg und Emmendingen / Lahr gewandt, nachdem die Pläne bekannt wurden, das Kündigungsrecht bei (Corona bedingter) Nichtzahlung der Miete einzuschränken. Zahlreiche weitere Haus & Grund Verbände sowie der Zentralverband Haus & Grund Deutschland haben sich ebenfalls an die Wahlkreisabgeordneten gewandt. Dieser geballte Einsatz hat auch schon erste Früchte getragen. Der ursprüngliche Gesetzesentwurf wurde bereits wie folgt entschärft:

- Statt der gesetzlichen Vermutung zugunsten der Mieter, dass jede Nichtleistung der Miete COVID-19-bedingt ist, muss der Mieter dies nunmehr glaubhaft machen. Damit liest sich das Gesetz nicht mehr wie eine Aufforderung an die Bevölkerung zum Einstellen der Mietzahlung.
- Die Pflicht zur Zahlung der Miete besteht ausdrücklich unverändert fort.
- Der Zeitraum des Kündigungsausschlusses wird auf den 1. April bis 30. Juni beschränkt - d.h. 3 statt 6 Monaten. Hintergrund ist, dass es bei einer anfänglichen Überlastung der Ämter bei Beantragung von Wohngeld oder den Kosten der Unterkunft nicht deswegen zu Kündigungen kommen soll.
- Eine mögliche Verlängerung der drei Monate kann nicht mehr allein durch die Bundesjustizministerin erfolgen, sondern bedarf mindestens eines Kabinettsbeschlusses, evtl. gar einer Parlamentsentscheidung.

Das Schreiben an die Abgeordneten geben wir Ihnen trotz der bereits erreichten Änderungen nachfolgend im Wortlaut wieder:

Sehr geehrter Herr von Marschall,
Sehr geehrter Herr Weiß,
Sehr geehrter Herr Dr. Fechner,
Sehr geehrter Herr Pflüger,

wir wenden uns heute als Verband, der rund 5.500 private Kleinvermieter vertritt, mit einem besonderen Anliegen an Sie:

In dieser Woche soll nach den Plänen der Bundesregierung ein Gesetz beschlossen werden, wonach die Nichtzahlung der Miete ab sofort kein Kündigungsgrund für Vermieter*innen mehr sein soll.

Dies soll zunächst befristet bis 30.09.2020 gelten mit der Möglichkeit einer Verlängerung um 1 Jahr - also für bis zu 18 Monate.

Diese Lösung, die auf den ersten Blick als sozial gerechtfertigt erscheinen mag, wird für viele private Vermieter erhebliche Probleme mit sich bringen. Den privaten Vermieter*innen werden damit einseitig die Lasten der Corona-Krise aufgebürdet. Uns erreichen bereits besorgte Anfragen von Mitgliedern, die ausschließlich von ihren Mieteinnahmen leben.

Zitat eines Mitglieds vom 23.03.2020: „...wer schützt mich als Vermieter, ich bin auf die Miete zum Lebensunterhalt angewiesen?“

Viele private Eigentümer*innen haben ihre Immobilien finanziert oder sind auf diese zur Einkommenserzielung angewiesen, da sie in der Vergangenheit Ihre Altersvorsorge darauf aufgebaut haben. Wenn nun die Einkünfte wegbrechen, können diese Eigentümer*innen ihre eigenen Verpflichtungen nicht mehr bedienen.

Wenn einige Monate keine Miete bezahlt wird, turmen sich rasch erhebliche Rückstände auf. Wie diese Summen von den Mieter*innen in der Folge abgezahlt werden sollen, ist nicht ersichtlich - und wohl in vielen Fällen auch nicht realistisch. Die Kreditgläubiger der Eigentümer*innen werden dagegen nach Ablauf einer möglicherweise flankierenden gesetzlichen Stundungsregelung auf der Nachzahlung bestehen und ggf. Sicherheiten verwerten. Die laufenden Kosten der Immobilien (Wasser, Heizung, Müllabfuhr etc.) laufen ohnehin weiter.

Weitere Folge ausbleibender Mieteinnahmen ist, dass notwendige Erhaltungsaufwendungen in die Häuser unterbleiben. Das wiederum führt zu Mindereinnahmen im Handwerksbereich. Volkswirtschaftlich zieht die jetzt angedachte Vorgehensweise daher weitere Kreise und wird dazu führen, dass sich die wirtschaftliche Situation im Land weiter verschlechtert.

Wie soll ein privater Vermieter überhaupt überprüfen, ob sein Mieter aufgrund einer tatsächlichen Notlage im Zuge der Corona-Krise nicht zahlt? Offensichtlich ist nicht vorgesehen, dass der Mieter die Notlage nachweisen und seine finanziellen Verhältnisse offenlegen muss. Hier dürfte das Risiko von Mitnahmeeffekten bestehen, welche dann anschließend ggf. auf dem Prozesswege zu klären sind. Hieran kann niemand ernsthaft Interesse haben.

Bei den privaten Vermieter*innen stimmt das Bild vom „reichen Vermieter, der ja ohnehin nur das Geld auf dem Konto ansammelt“, in keiner Weise. Offenbar ist das aber das Bild, das bei der Erarbeitung eines solchen Gesetzes eine Rolle spielt. Im Gegenteil - viele private Vermieter*innen habe nur eine oder wenige vermietete Einheiten und sind auf die Einnahmen dringend angewiesen.

Wesentlich sinnvoller wäre es, den Mieter*innen mit direkten Hilfen zu ermöglichen, ihre Miete weiterhin wie vertraglich vereinbart zu zahlen. Dies könnte zum einen über Wohngeld oder auch zusätzliche neue Fördermöglichkeiten wie z. B. zinslose staatliche Kredite für die Mieter*innen erfolgen. Damit würde der bislang funktionierende Wirtschaftsbereich der Vermietung auch künftig aufrechterhalten. Immerhin lebt rund die Hälfte der Bevölkerung in Mietwohnungen. Es ist nicht verständlich, warum bei Unternehmen (vom Großkonzern bis zum Einzelunternehmen) eine direkte staatliche Unterstützung erfolgt, der Bereich der Vermietung - ein



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

wirtschaftlich und gesellschaftlich ebenso wichtiger Bereich - allerdings hierbei außen vor bleiben soll.

Auch wir halten ein Hilfspaket für Mieter*innen für dringend erforderlich. Es sollten jedoch die richtigen Mittel gewählt werden. Das vorliegende Gesetzesvorhaben belastet einseitig Vermieter*innen.

Daher bitten wir Sie dringend, sich dafür einzusetzen, dass statt eines Eingriffs in einen funktionierenden Markt mit unabsehbaren Folgen für die Volkswirtschaft und auch das soziale Gefüge eine anderweitige Hilfe für die Mieter*innen gefunden wird. Das Vertrauen in einen funktionierenden Wohnungsmarkt ohne unkalkulierbare staatliche Eingriffe ist ein hohes Gut - das sollte nicht aufs

Spiel gesetzt werden. Ein solcher Eingriff wird zu einem weiteren Vertrauensverlust in das politische System führen und damit extreme und populistische Ansichten stärken. Das gilt es zu verhindern.

Wir wünschen Ihnen und uns allen, dass wir gesund durch die Krise kommen und die wirtschaftlichen Folgen beherrschbar bleiben.

Freundliche Grüße

Stephan Konrad
Geschäftsführer / Syndikusrechtsanwalt
Verband Haus & Grund Freiburg e.V.

Outdoor-Wohnzimmer

Der Wohnbereich endet nicht an der Hausfassade

Die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwinden immer mehr. Warum also neben Kochen und Essen nicht auch das Wohnen ins Grüne verlagern?

Die meisten Menschen verbringen fast den ganzen Tag in geschlossenen Räumen. Nichts liegt da näher, als im Sommer Terrasse und Garten als vollständigen Wohnraum zu nutzen - Sofa und Sessel eingeschlossen. Im besten Fall plant man entsprechende Plätze von Anfang an mit ein oder gestaltet das grüne Fleckchen später um. Ganz nach dem Motto des Gartenarchitekten Bernd Franzen: „Der Wohnbereich endet nicht an der Hausfassade, sondern an der Grundstücksgrenze“.

INDIVIDUELLE PLANUNG

Ob professionell geplant oder selber gestaltet, immer geht es darum, die eigenen Wünsche zu erkunden. Soll die Wohlfühlloase mehr als Rückzugsort zum Ausruhen dienen oder Treffpunkt für Familie und Freunde sein oder auch beides. „Die Menschen müssen sich von Anfang an im Garten wohlfühlen“, sagt Franzen. Und noch etwas ist für den Profi entscheidend: „Die Gestaltung des Outdoor-Wohnbereichs ist immer im Zusammenhang mit der Hausarchitektur zu sehen“, betont er. Dabei spielt es keine Rolle, ob es eine kleine Wohlfühlloase in der Großstadt oder der Villengarten weiter draußen ist. Die Kunst besteht darin, Form und Materialien des Hauses im Garten wiederaufzunehmen.

Je nach Nutzung, räumlichen Möglichkeiten sowie Licht- und Windverhältnissen kann der Standort für den Lounge-Bereich im Grünen ganz nah am Haus oder eben als Gegengewicht zu diesem am Ende des Gartens geplant werden. Ganz wichtig dabei ist ein fester Untergrund aus Steinplatten, Fliesen, Holz oder Kies als Basis für Sessel, Sofas oder Wohninseln. Manchmal sind sie durch Hecken, Mauern oder andere Wandelemente zur Seite hin begrenzt, manchmal auch unter einem festen Dach geschützt.

Bleibt die Auswahl des passenden Mobiliars: „Hier sind der Individualität keine Grenzen gesetzt“, sagt Trendberaterin Gabriela Kaiser. Gleichwohl sei derzeit ein Trend zu leichten und filigranen Lounge-Möbeln auszumachen. Angefangen von faltbaren Polyrattan-Möbeln bestehend aus zwei Sesseln und einem kleinen Tischchen bis hin zu einem veritablen Outdoor-Wohnzimmer aus dem gleichen Material.

Daneben werden auch gerne Metallgestelle – etwa aus pulverbeschichtetem Aluminium – oder Gestelle aus Holz gewählt. Teilweise werden die Materialien auch gemischt und finden sich in

Tischen und Beistelltischen wieder. Dabei sollten die Materialien – inklusive Kissenbezüge – witterungsbeständig sein und Feuchtigkeit und Sonneneinstrahlung gut aushalten.

AKZENTE SETZEN

Und die Farben? Die sind so vielfältig wie die Bewohner selbst. „Von dezent bis knallbunt geht alles“, sagt Kaiser. Wer nicht gleich beim Gestell auf Farbigkeit setzt, kann auch mit Kissen oder anderen Accessoires die nötigen Akzente setzen. Je nachdem kann auch ein Outdoor-Teppich die Sache abrunden.

Um sich an einem Platz richtig wohl zu fühlen, gehört immer auch die richtige Beleuchtung dazu. Das können große Windlichter sein, tragbare kleine und große Akku-Stehlampen bis hin zu festinstallierten Außenleuchten in der Wand oder im Boden – oder man kombiniert das eine mit dem anderen. Und auch hier gilt: „Wer beim Hausbau oder einer Haussanierung einen möglichen Lounge-Bereich gleich mit einplant, hat es später nicht nur mit der Beleuchtung leichter“, sagt Gartenarchitekt Franzen.

Karin Birk

◆ 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 18a · 79117 Freiburg
Tel. 0761/63056 · Fax 60947
www.franz-band.de

Grundrissveränderung

Weniger ist mehr

Die Raumaufteilung alter Häuser und Wohnungen entspricht heute oft nicht mehr den Ansprüchen ihrer Bewohner. Der geschickte Umbau schafft hier nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch ein ganz neues Lebensgefühl.

Wer heute ein älteres Haus übernimmt oder eine Etagenwohnung saniert, wünscht sich in den meisten Fällen helle große Räume und kurze Wege. „Wohnen, Essen und Kochen werden oft nicht mehr voneinander getrennt“, nennt Laura Fogarasi-Ludloff, Architektin und Mitglied des Vorstands des BDA Berlin, ein Beispiel. Das gelte für den Umbau eines Einfamilien- oder Reihenhauses genauso wie für die Sanierung einer Altbauwohnung.

GRUNDRISS PLANEN

Damit sich die Bewohner später auch tatsächlich über die neu geschaffenen Räume freuen, sollte der Grundriss ihren Alltagsbedürfnissen entsprechen. „Da gilt es zuerst einmal, wichtige Fragen zu klären“, sagt die Berliner Architektin, die schon verschiedene Häuser und Wohnungen umgebaut hat. Wo etwa spielt sich das Leben ab? Wie sieht der Tagesablauf aus? Wird die Wohnung von einer Familie, einem Paar oder einem Single genutzt? Ist Familienzuwachs geplant? Oder sind die Kinder schon aus dem Haus? Wie viel Rückzugsmöglichkeit braucht der Einzelne?

Auch Licht- und Geräuschverhältnisse spielen eine Rolle. „Wohn- und Essräume sollten möglichst nach Süden oder Westen ausgerichtet sein“, betont Fogarasi-Ludloff. Beim Schlafzimmer komme es dagegen eher auf die Geräuschkulisse an. Wenn möglich sollte auch das Bad nicht allzu weit weg sein. „Je nachdem muss man aber auch Kompromisse eingehen, will man nicht die ganze Installation verlegen“, fügt sie hinzu. Von Anfang an sollte

man auch genügend Stauraum und entsprechende Stellwände beziehungsweise Einbauschränke mit einplanen.

FLUR IN DEN WOHNRAUM INTEGRIERT

Als Beispiel nennt sie den Umbau einer großbürgerlichen Wohnung im Berliner Westend. „Um im Eingangsbereich mehr Großzügigkeit zu schaffen, wurde der Flur in den bestehenden Wohnraum integriert und die heutige Küche davon nur durch einen Schrank abgetrennt. „Von der einen Seite dient er als Küchenschrank, von der anderen Seite als Garderobe“, beschreibt die Architektin das maßgefertigte Möbelstück. Und wo früher – weit weg von den repräsentativen Räumen – die Küche war, gibt es heute ein Kinderzimmer.

Manchmal wird ein weiträumiges Zuhause dadurch geschaffen, dass zwei über- oder nebeneinanderliegende Wohnungen zusammengelegt werden. „Da es sich hier meist um größere Bauvorhaben handelt, sollte in jedem Fall geprüft werden, ob ein Experte für Baustatik hinzugezogen werden muss“, erklärt Michael Stauch, Tragwerksplaner und Mitglied der Baukammer Berlin mit Blick auf tragende Wände oder einen Deckendurchbruch. „Wird eine solche Wand durchbrochen, muss vorher der spätere Sturz mit Abfangträgern stabilisiert werden“, sagt er. Auch beim Durchbruch des Dachbodens für den Einbau einer Treppe müsse man die Statik der oberen Geschossdecke im Blick haben, um keine böse Überraschung zu erleben, rät er.

Wer Wohnungen zusammenlegt, sollte nach Ansicht von Fogarasi-Ludloff daran denken, wie man später wieder einen Teil als Gästewohnung nutzen kann. „Ein Grundriss sollte sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen, nicht umgekehrt“, beschreibt sie ihr Credo.

Karin Birk

VEESER BAUZENTRUM
FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!
Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

STEINHART
FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Finanzierung

Je mehr, desto günstiger

Umbauten und Modernisierungen sind teuer; nur selten haben Eigentümer die dazu nötigen Mittel auf dem Konto. Abhilfe schaffen da Kredite. Hierbei gilt: Wer mehr als 50.000 Euro braucht, kann eine günstige, grundbuchbesicherte Baufinanzierung in Anspruch nehmen. Und in einigen Fällen fördert der Staat die Modernisierung sogar.

Wenn aus zwei kleinen ein großes Zimmer werden soll, ein Anbau her muss, der Balkon eine neue Verglasung braucht oder die Heizung erneuert werden muss, wird es schnell teuer. Nicht selten kosten solche Umbauten oder Modernisierungen mehrere 10.000 Euro. Doch nicht jeder Eigentümer kann die dafür benötigten Summen aus Eigenleistungen aufbringen. Einfacher ist es da, die eigenen Wohnwünsche über einen Kredit zu finanzieren.

Baufinanzierung, Bauspardarlehen oder Konsumentenkredit – je nach Wunsch und Kreditbetrag kommen für Umbauten, Sanierungen und Modernisierungen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten infrage. Und meist lohnt es sich, verschiedene Umbaumaßnahmen auf einen Schlag umzusetzen – nicht nur, weil in diesem Fall die Handwerker nur einmal anrücken, sondern vor allem, weil eine größere Finanzierung oft günstiger ist als mehrere kleinere.

BAUFINANZIERUNGEN BEI UNTER EINEM PROZENT ZINS

Das liegt vor allem daran, dass bei Kreditbeträgen jenseits der 50.000 Euro klassische Baufinanzierungen in Anspruch genommen werden können. Und die Zinsen für diese Immobilienkredite sind aktuell unschlagbar günstig. Für Finanzierungen mit zehnjähriger Zinsbindung verlangen Banken derzeit oft weniger als ein Prozent pro Jahr. So lag der Median der Angebotszinsen für zehnjährige Zinsbindungen Ende Januar bei 0,85 Prozent pro Jahr, hat der Baukreditvermittler Interhyp bei einem Vergleich der Konditionen von über 400 Banken ermittelt.

Fünfjährige Zinsbindungen sind mit 0,78 Prozent nur unwesentlich günstiger. Teurer wird es bei Zinsbindungen von mehr als zehn Jahren. So lag der Zinsmedian der Interhyp für Baugeld

mit einer Laufzeit von 15 Jahren Ende Januar bei 1,20 Prozent, bei einer Laufzeit von 20 Jahren bei 1,45 Prozent. Vergleichen lohnt sich für Eigentümer hier auf jeden Fall: Denn während einige Kredite deutlich über einem Prozent Zinsen für das Baugeld verlangen, geben andere die Summe schon für 0,5 Prozent aus. Das lässt sich am besten in einem Beratungsgespräch klären. Je nach Sicherheitsbedürfnis und den für die Zukunft erwarteten finanziellen Möglichkeiten, kann man auch mit einer noch bestehenden Restschuld kalkulieren, diese sollte aber möglichst nicht zu hoch sein. Voraussetzung für die günstige Baufinanzierung: Der Eigentümer muss bei seiner Bank eine Grundschuld eintragen lassen.

Wer kleinere Summen unter 50.000 Euro benötigt, greift dagegen zum Ratenkredit. Dieser ist meist schnell und unbürokratisch beantragt, Sondertilgungen sind jederzeit möglich. Außerdem wird beim Konsumentenkredit keine Grundschuld benötigt. Dafür schlagen die Zinsen mit derzeit drei bis vier Prozent deutlich höher zu Buche.

BAUSPAREN FÜR DIE LANGFRISTIGE PLANUNG

Wer heute schon weiß, dass in einigen Jahren ein Umbau ins Haus steht, kann dafür mit einem Bausparvertrag vorsorgen. Im Schnitt sind auch Bauspardarlehen derzeit zu unter einem Prozent Zins zu haben. Wichtigstes Plus: Auch für Beträge unter 50.000 Euro verlangen Bausparkassen keine Zinsaufschläge. Eigentümer kommen damit also auch bei kleineren Summen in den Genuss der niedrigen Zinsen. Dafür müssen sie aber im Voraus planen. Denn bei den meisten Bausparverträgen steht vor dem Darlehen die Ansparsphase. Meist muss vor Auszahlung des Bauspardarlehens zwischen 30 und 50 Prozent der festgelegten Summe eingezahlt werden – allerdings zu einer vergleichbar schwachen Verzinsung. Hinzu kommen bei den meisten Bausparverträgen Abschlussgebühren in Höhe von einem Prozent der Bausparsumme sowie Verwaltungsgebühren. Sie machen die Verträge oft unrentabel.

Katharina Lehmann

Kommentar

Mietspiegeldebatte: Ziel verfehlt

In den vergangenen Jahren ist es vor allem in großen Städten mit qualifizierten Mietspiegeln immer häufiger zu gerichtlichen Auseinandersetzungen über die Richtigkeit der Mietspiegel gekommen. Dabei haben Gutachter festgestellt, dass diese Mietspiegel zum Teil nicht wissenschaftlichen Ansprüchen genügen. Dies liegt nicht selten daran, dass manch eine Kommune versucht, über eine manipulative Datenauswahl statt der ortsüblichen Vergleichsmiete eine niedrigere Wunschmiete durchzusetzen.

Der Gesetzgeber hat sich nun zum Ziel gesetzt, Mietspiegel rechtssicherer zu gestalten. Doch wie? Das Ziel ist einerseits, dass sie rechtlich weniger angreifbar werden. Das aber ist schwierig, wenn sie andererseits allein nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt werden sollen. Denn die Wissenschaft muss frei sein, sie lässt sich nicht in einem Gesetz regeln.

Die Bundesregierung versucht es dennoch. Unter anderem soll

deswegen bei der Erhebung der Mieten künftig auch ermittelt werden, ob diese aufgrund eines besonderen Näheverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter atypisch niedrig oder hoch sind, um sie sodann als ortsunüblich auszuschließen. Was sinnvoll klingt, würde dazu führen, dass die Behörden erfahren dürfen, ob Mieter und Vermieter miteinander verwandt sind, eine Freundschaft pflegen oder ein sonstiges Näheverhältnis sie miteinander verbindet.

In der Folge würden, nur um banale Mietspiegel zu erstellen, die intimsten Verhältnisse der Menschen ausgeforscht. Hier schießt der Gesetzgeber weit über das Ziel hinaus: Um kleinste Abweichungen der Vergleichsmiete auszuschließen, dürfen nicht die persönlichsten Verhältnisse von Millionen Bürgern ausgeforscht werden. Die gehen den Staat nichts an.

Dr. Kai H. Warnecke (Präsident)

Coronavirus- Steuerstundungen

Auch die Banken können Kredite stunden

Für Unternehmer und Freiberufler sind bekanntlich bereits umfangreiche Hilfsprogramme der KfW aufgesetzt, die über die Hausbank beantragt werden können. Denkbar sind aber auch Engpässe für Private, z.B. wenn man zu Einkommensteuer-Vorauszahlung verpflichtet ist, aber Mietzahlungen ausbleiben. Dies betrifft auch Rentner in zunehmendem Maße. Einige Bundesländer haben bereits angekündigt, mit Steuerstundungen unbürokratisch zu helfen. Stundung bedeutet ein Hinausschieben der Fälligkeit, keinen Erlass. Was in einen Stundungs-Antrag hineingehört, der vielerorts auch formlos per Mail erfolgen kann (bloßer Anruf genügt nicht!), ergibt sich aus einem Antragsformular, das Bayern bereits entwickelt hat. Dieses Formular können Sie per E-Mail (als pdf) über die Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg erhalten. Auf die Erhebung von Stundungszinsen kann - so die Finanzverwaltung - in der Regel nicht verzichtet werden.

Anträge auf Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer können ebenfalls gestellt werden. Diese Anträge sind nicht deshalb abzulehnen, weil die Steuerpflichtigen die entstandenen Schäden wertmäßig nicht im Einzelnen nachweisen können.

Hier von unabhängig erlaubt die Bankenaufsicht Kreditstundungen für bis zu zwei Monate (60 Tage). Nach einer aktuellen Mitteilung der BaFin können Banken derzeit bis zu zwei Monatsraten (Zins und Tilgung) stunden, ohne bankausichtsrechtliche Probleme zu bekommen. Tilgungsaussetzungen in diesem Umfang führen nicht zu einer Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen an die Banken. Haus & Grund Freiburg ist jedoch bekannt, dass einzelne Banken bereits Tilgungsaussetzungen für bis zu sechs Monate gewähren.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier
 IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR:
 BAUEN UND SANIEREN
 Scherlenzendobel 1a
 79252 Stegen-Eschbach
info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.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

Gewerbemietzahlung in Zeiten der Corona-Krise

Wie geht man mit Zahlungsschwierigkeiten des Mieters um?

Durch die Entscheidung der Politik, das öffentliche Leben zur Verringerung der Ausbreitung des Coronavirus weitgehend einzuschränken, kann es bei Privatpersonen und Gewerbetreibenden zu finanziellen Engpässen kommen. Gerade bei Gewerbetreibenden droht sehr schnell eine finanzielle Schieflage, wenn sie von der Schließung ihres Geschäfts durch die Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus vom 17.03.2020 betroffen sind. Zahlreiche Gewerbe und Einrichtungen dürfen danach (bis zum jetzigen Zeitpunkt) bis 19.04.2020 nicht mehr betrieben bzw. geöffnet werden.

In Beratungsgesprächen bei Haus & Grund Freiburg ist mehrfach die Frage gestellt worden, ob ein (Gewerbe-) Mieter wegen der Corona-Krise die Miete reduzieren dürfe. Grundsätzlich stellt die Corona-Krise jedoch keinen Grund für eine Mietminderung dar. Die Immobilie ist mangelfrei, auch wenn der Betrieb des Gewerbes durch die behördlichen Maßnahmen nicht mehr zulässig ist. Nach der Rechtsprechung trägt im Gewerbemietrecht der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache (BGH NZM 2006, 56). Hieran ändert auch die Corona-Krise nichts.

Dennoch muss man einräumen, dass die aktuelle Situation für alle Beteiligten neu ist. Daher ist zu empfehlen, dass Mieter und Vermieter in diesen Zeiten kooperieren. Auf keinen Fall dürfen Mieter die Mietzahlung unkommentiert aussetzen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs sollte nicht vorschnell ausgesprochen werden. Es droht dann möglicherweise ein Leerstand, der noch höhere Kosten verursacht als das Überbrücken einer finanziellen Durststrecke. Daher sollte man zusammen mit dem Mieter nach Lösungen suchen (Stundung, Reduzierung der Miete etc.). Wir beraten Sie gerne und können Ihnen auch Mustertexte zu Verfügung stellen.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)



Ringwald
 Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

Scheidungsverfahren ausgesetzt

Ist ein „Berliner Testament“ unter diesen Umständen (un-)wirksam?

2012 hatten die Eheleute M ein gemeinschaftliches Testament verfasst, in dem sie sich gegenseitig als Alleinerben einsetzten. Das nennt man „Berliner Testament“. Ein Jahr später trennte sich das Paar. Der Ehemann schrieb jetzt ein neues Testament und bestimmte als Alleinerbin seines Vermögens die gemeinsame Adoptivtochter. Ausdrücklich verfügte er, seine Frau solle „nichts bekommen“. Nach drei weiteren Jahren reichte die Ehefrau die Scheidung ein.

Herr M erklärte vor Gericht, er sei damit einverstanden. Dennoch einigten sich die Ehepartner darauf, das Scheidungsverfahren erst mal auszusetzen. In einem Mediationsverfahren wollten sie die Chancen für eine Fortsetzung der Ehe ausloten. Dazu kam es nicht mehr denn der Ehemann starb wenige Wochen nach dem Gerichtstermin. Nun stritten die Adoptivtochter und die Ehefrau um das Erbe. Beide beantragten beim Nachlassgericht Westersteede einen Erbschein als Alleinerbin.

Es entschied den Streit zu Gunsten der Adoptivtochter, das Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg bestätigte die Entscheidung (3 W 71/18). Ein gemeinschaftliches Testament sei nicht nur dann unwirksam, wenn eine Ehe bereits geschieden worden sei, beton-

te das OLG. Sondern auch dann, wenn die Bedingungen für eine Scheidung vorlagen, wenn der Erblasser bzw. die Erblasserin die Scheidung selbst beantragt oder dem Scheidungsantrag des Partners zugestimmt habe.

Lebten Eheleute, wie hier, schon über drei Jahre getrennt voneinander, gelte eine Ehe als endgültig gescheitert. Dass sich Herr M kurz vor seinem Tod bereit erklärt habe, ein Mediationsverfahren durchzuführen, ändere nichts: Dadurch entfalle die vorher ausgesprochene Zustimmung zur Scheidung nicht. Das käme nur in Betracht, wenn beide Partner vor Gericht ausdrücklich erklärt hätten, die Ehe solle auf jeden Fall fortbestehen.

Ein Mediationsverfahren stelle aber nur einen Versöhnungsversuch dar, damit sei der Fortbestand der Ehe keineswegs gewiss. Und es liege auch nicht der Ausnahmefall vor, dass die Ehepartner beim Abfassen des Berliner Testaments ausdrücklich ihren Willen formulierten, dass es auch im Scheidungsfall seine Gültigkeit behalten solle. So eine Absicht sei hier nicht zu erkennen.

Beschluss des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 26.09.2018 – 3 W 71/18

[onlineurteile.de](#)

BGH: Anforderungen an die Ankündigung bei der energetischen Modernisierung

Mit seinem Urteil vom 18. Dezember 2019 (VIII ZR 332/18) stellte der BGH klar, dass aus der Ankündigung die energetische Modernisierung sowie die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ersichtlich sein müssen. Nicht erforderlich sind bei einer Kombination aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konkrete Angaben der zu erwartenden und die jeweiligen Einzelmaßnahmen betreffenden Energieeinsparungen.

Im streitgegenständlichen Fall hatte die Klägerin für einen bestimmten Zeitraum umfangreiche bauliche Maßnahmen (u. a. Austausch der Fenster und Balkontüren, Sanierung des Bades, Erneuerung der Heizung, Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade sowie eine Dachsanierung) angekündigt. Auch enthielt das Ankündigungsschreiben die Angabe, dass durch die Maßnahmen eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht wird. Nachdem die Beklagten die Zustimmung verweigerten, nahm die Klägerin sie auf Duldung in Anspruch. Das Berufungsgericht hatte den Anspruch der Klägerin verneint, weil die Modernisierungskündigung bezüglich des Dachs zu unbestimmt sei und eine unzureichend angekündigte Teilmaßnahme dazu führe, dass auch sämtliche übrigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden seien.

Der BGH gab der klagenden Vermieterin Recht. Durch die Modernisierungskündigung sei der Mieter in die Lage zu versetzen, über die Geltendmachung etwaiger Gegenrechte zu entscheiden. Für diese Entscheidung müsse er wissen, ob es sich um eine Modernisierung i. S. des § 555b Nr. 1 BGB handelt und die etwaigen positiven und negativen Folgen der Maßnahmen gegen-

einander abwägen können. Zwar seien die Anforderungen an eine Modernisierungskündigung geringer als an ein Mieterhöhungsverlangen. Der Mieter bedürfe aber geeigneter Informationen, um eventuell mithilfe von Sachverständigen zu überprüfen, ob infolge der Maßnahmen künftig nachhaltige Energieeinsparungen zu erzielen seien. Im konkreten Fall erachtete es der BGH für ausreichend, wenn aus dem Gesamtzusammenhang der angekündigten Maßnahmen deutlich werde, dass bei einem bislang nicht isolierten oder wärmege-dämmten Gebäude künftig durch die Isolierung der Gebäudehülle unter Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) erreicht werde.

Ferner wies der BGH auf Folgendes hin: Nennt die Ankündigung bei einer Kombination aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Zeitplan und eine Gesamtdauer der Maßnahmen, lässt sich bei einem Entfallen einzelner Bestandteile – anders als bei einem Gesamtkonzept, das einem Neubau gleichkommt – nicht ableiten, dass die übrigen Maßnahmen damit ebenso hinfällig seien.



LBS
Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Francesco Ferrazzo
Tel. 0761 3688777 + 0162 2301207
Francesco.Ferrazzo@lbs-sw.de

Sanierungsbedürftige Eigentumswohnung gekauft

Der vom Bauträger angegebene Sanierungskostenanteil kann zur „vereinbarten Beschaffenheit“ der Immobilie gehören

Herr X kaufte für 230.000 Euro von einer Immobiliengesellschaft eine Eigentumswohnung, die von der Verkäuferin modernisiert werden sollte. Baupläne und Baubeschreibung waren Bestandteile des notariellen Kaufvertrags. Vom Kaufpreis entfielen nach der „für das Finanzamt unverbindlichen Einschätzung des Verkäufers“ 202.000 Euro auf Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen: So stand es im Kaufvertrag.

Für den Käufer war die Höhe des Sanierungskostenanteils wichtig, weil Sanierungskosten steuerlich absetzbar sind. Das Finanzamt übernahm zunächst die Angaben im Kaufvertrag und berücksichtigte bei der Einkommensteuererklärung von Herrn X absetzbare Aufwendungen von 202.000 Euro. Nach einer Betriebsprüfung bei der Immobilienverkäuferin korrigierte die Behörde jedoch den Sanierungskostenanteil auf 130.000 Euro.

Damit sei sein Steuervorteil erheblich geschrumpft, warf Käufer X der Verkäuferin vor und verlangte Schadenersatz. Sie habe ihm im Kaufvertrag zugesichert, die Wohnung für 202.000 Euro zu modernisieren. Tatsächlich habe die Bauträgerin jedoch um 72.000 Euro geringere Leistungen erbracht. Das Landgericht Potsdam wies die Klage des Käufers auf Schadenersatz ab (6 O 402/17).

Im Prinzip könne zwar der Sanierungskostenanteil – als Grund-

lage für Steuervorteile – durchaus zur vereinbarten Beschaffenheit einer Immobilie gehören, betonte das Landgericht. Wenn der Immobilienverkäufer den Sanierungskostenanteil falsch angebe, stelle das dann einen Mangel des Objekts dar, weil es nicht so beschaffen sei wie vereinbart. Unter diesen Umständen müsste der Bauträger für den Mangel haften.

Im konkreten Fall sei jedoch kein bestimmter Sanierungskostenanteil vereinbart worden, so das Landgericht. Denn im Kaufvertrag stehe zu den Modernisierungskosten ausdrücklich, dies sei eine „für das Finanzamt unverbindliche Einschätzung des Verkäufers“. Entgegen der Ansicht des Käufers habe ihm die Immobiliengesellschaft damit gerade nicht „zugesichert“, die Wohnung mit genau diesem Aufwand zu sanieren. Unverbindlich bedeute nun einmal unverbindlich.

Im Übrigen gehörten zum Aufwand eines Bauträgers auch steuerlich nicht absetzbare Planungs-, Koordinierungs- und Überwachungskosten. Der Vorwurf, die Verkäuferin habe um „72.000 Euro geringere Leistungen“ erbracht, treffe daher objektiv nicht zu. Urteil des Landgerichts Potsdam vom 09.03.2018 – 6 O 402/17

[onlineurteile.de](#)

Abwasserrohre am Neubau verstopft

Ein Architekt, der die Bauaufsicht übernimmt, muss „schadenträchtige“ Arbeiten intensiv überwachen

Beim Bau eines Einfamilienhauses war der Architekt vom Bauherrn mit Planung und Bauaufsicht beauftragt worden. Als der Bau fertiggestellt war, gab es Streit über eine Reihe von Mängeln – vor allem über die ständig verstopfte Abwasserleitung am Haus. Ein Sachverständiger zählte die möglichen Ursachen für ihr Nicht-Funktionieren auf: unzureichendes Gefälle der Rohre, ein zu geringer Durchmesser oder falsche Winkel bei den Knotenpunkten.

Der Bauherr forderte vom Architekten Schadenersatz für die Kosten der Mängelbeseitigung. Doch der erklärte, die Probleme seien auf Fehler der ausführenden Handwerksfirma zurückzufüh-

ren. An die müsse sich der Auftraggeber halten. Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg sah allerdings auch den Architekten als verantwortlich an und verurteilte ihn zur Zahlung (4 U 59/15).

Wenn er die Bauaufsicht übernehme, müsse ein Architekt dafür sorgen, dass das Bauvorhaben plangerecht und ohne Mängel errichtet werde. Er sei zwar nicht verpflichtet, ständig auf der Baustelle anwesend zu sein, betonte das OLG. Aber kritische, schadenträchtige Arbeiten müsse er intensiv überwachen. Nur bei einfachen Arbeiten könne sich die Bauaufsicht darauf beschränken, die Bauarbeiter bzw. Handwerker einzufordern und ihre Arbeit stichprobenhaft zu überprüfen.

Das Verlegen von Abwasserleitungen gehöre nicht zu den einfachen Arbeiten, den so genannten „handwerklichen Selbstverständlichkeiten“. Dabei sei vor allem zu bedenken, dass während der Arbeiten eine unaufwändige Sichtprüfung genüge, um Fehler beim Durchmesser, beim Gefälle oder bei der Rohrleitungsführung festzustellen. Dagegen seien die Abwasserleitungen nach dem Verlegen verdeckt und nicht mehr zugänglich: Umso größer sei dann der Aufwand, wenn Mängel behoben werden müssten.

Wegen seiner nachlässigen Überwachung der Arbeiten müsse der Architekt gemeinsam mit der Handwerksfirma für die Mängel haften. In der Regel könne sich der Bauherr in so einem Fall aussuchen, wen er auf Schadenersatz in Anspruch nehmen möchte.

Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 23.01.2019 – 4 U 59/15.

[onlineurteile.de](#)

Grundsteuer in Baden-Württemberg

Landesregierung sucht nach einem Kompromiss

Noch sucht die Regierungskoalition in Stuttgart nach einer Lösung, wie die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg aussehen soll. Grüne und CDU haben hier unterschiedliche Vorstellungen, aber die Zeit drängt. Spätestens im Sommer dieses Jahres soll ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet werden, damit die Finanzverwaltung ausreichend Zeit hat 5,6 Millionen Immobilien neu zu bewerten. In einem Punkt scheinen sich die Koalitionäre aber einig zu sein: Die bundesgesetzliche Regelung für eine neue Grundsteuer, auch „Scholz-Modell“ genannt, wollen beide Regierungsparteien nicht. Auch ihnen scheint die bundesgesetzliche Regelung zu kompliziert und verwaltungsaufwendig. Ähnlich sieht es auch der Bund der Steuerzahler, der das Scholz-Modell von Anfang an abgelehnt hat, weil er neben dem hohen Verwaltungsaufwand bei diesem Modell auch die Gefahr von höheren Belastungen für viele Eigentümer und Mieter von Immobilien im Südwesten sieht. Der Steuerzahlerbund begrüßt es daher, dass die Landesregierung von der sog. Öffnungsklausel, die den Bundesländern eine von der bundesgesetzlichen abweichende Regelung gestattet, Gebrauch machen will.

GRÜNEN-VORSCHLAG

Die Grünen bevorzugen derzeit ein Bodenwertmodell. Finanzministerin Sitzmann hat hierzu bereits einen Gesetzentwurf erarbeitet lassen, der vorsieht, zur Ermittlung der Werte für die Grundsteuer in Zukunft lediglich die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert heranzuziehen. Dieser Vorschlag wäre zwar gegenüber dem Scholz-Modell mit weniger Bürokratie verbunden, nachteilig wäre allerdings, dass die Bodenrichtwerte in Baden-Württemberg sehr hoch sind und diese voraussichtlich weiter ansteigen werden. Hierdurch könnte für viele Eigentümer und Mieter die Grundsteuerbelastung steigen, ohne dass der Gemeinderat den Hebesatz erhöht. Denn bei einer rein wertabhängigen Grundsteuer sind bei steigenden Bodenwerten auch steigende Grundsteuerbelastungen zu befürchten.

CDU-MODELL

Die CDU präferiert ein Flächenmodell, wie es die CSU in Bayern einführen will. Das Flächenmodell ist einfach und transparent, da es an bereits vorliegenden Größen wie Grundstücksfläche und Wohnfläche anknüpft. Zusätzlicher Vorteil dieses Modells ist, dass es auch einen Schutz vor automatischen Steuererhöhungen bietet. Denn eine Erhöhung der Grundsteuer wäre dann nur möglich, wenn die Hebesätze in den Kommunen steigen. Dies setzt aber einen demokratischen Entscheidungsprozesse voraus.

MÖGLICHEKOMPROMISS-LÖSUNG

Im Zuge der Diskussion um eine badenwürttembergische Grundsteuer ist ein Vorschlag aufgetaucht, der als Kompromiss zwischen den Vorstellungen der Grünen und der CDU angesehen werden kann. Ein „Kombi-Modell“ oder auch „Wald-Modell“, nach dem finanzpolitischen Sprecher der CDU Tobias Wald benannt, könnte ein Kompromiss zwischen den bisher diskutierten Modellen darstellen. Bei dem Kombi-Modell soll neben der Fläche des Gebäudes der Bodenrichtwert des Grundstücks Berücksichtigung finden.

Eine Kombination also aus dem von den Regierungsparteien bevorzugten Modellen.

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT

Die Politik hat zugesagt, dass die Reform der Grundsteuer aufkommensneutral umgesetzt werden soll, d. h. es soll zu keiner Erhöhung der Einnahmen aus der Grundsteuer kommen. Ob diese Zusage eingehalten werden kann, entscheiden letztendlich die Kommunen.

Nur wenn die Kommunen ihre Hebesätze im Jahr 2025, wenn die neue Grundsteuer zum ersten Mal gilt, an die neue Grundsteuer anpassen, ist Aufkommensneutralität möglich.

BDST SPRICHT MIT GRÜNEN UND CDU

In intensiven Gesprächen mit den finanzpolitischen Sprechern der Regierungsfraktionen Thekla Walker (Grüne) und Tobias Wald (CDU) hat sich der Bund der Steuerzahler für eine unbürokratische und die Bürger im Land nicht höher belastende neue Grundsteuer ausgesprochen. Dabei wäre aus Sicht des Steuerzahlerbundes das Flächenmodell, wie es voraussichtlich in Bayern eingeführt wird, die beste Lösung. Geeignet wäre aber auch das Kombi-Modell. Dieses Modell könnte für beide Regierungsparteien eine gesichtswahrende Lösung darstellen, da sie sich dann jeweils zur Hälfte mit ihren Vorstellungen durchgesetzt hätten. Was nicht passieren darf ist, dass sich die Koalitionäre in Stuttgart nicht auf einen Kompromiss einigen können. Denn dann würde die bundesgesetzliche Regelung auch in Baden-Württemberg kommen. Dies wäre allerdings ein Armutzeugnis für die Landesregierung.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Vermietung durch den Fachmann



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

ÜBERLASSEN SIE DAS VERMIETEN VON WOHNRAUM UNSEREN SPEZIALISTEN

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

Eine sorgfältige Vermietung ist Ihren Preis wert.

Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen.

HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Rufen Sie uns an: (0761) 38 95 60 - 17

BGH zum Grundstückskaufvertrag und der Form nachträglicher Vereinbarungen

Mit seinem Urteil vom 11. Oktober 2019 (VZR 7/19) stellt der BGH klar, dass nach bindend erklärter Auflassung eine vertragliche Beschränkung der Grundstücksnutzung formlos möglich ist. Der notariellen Form (§§ 311b Abs. 1 S. 1, 128 BGB) unterliegen nur nachträgliche Vereinbarungen, die zur Abänderung oder Neubegründung von Erwerbs- oder Veräußerungspflichten führen, sich also unmittelbar auf eine Änderung der dinglichen Rechtslage beziehen. Eine nachträgliche Nutzungsbeschränkung oder auch ein verminderter bzw. erhöhter Kaufpreis könnte daher formfrei vereinbart werden, ein nachträglich vereinbarter Rückkauf wiederum bedürfe der notariellen Beurkundung.



Buchbesprechung Kompendium des Baurechts

Das Handbuch bringt die wichtigsten und aktuellsten Themen des privaten Baurechts und des Bauprozesses auf den Punkt. Der konsequent an typischen Beispielen orientierte Aufbau, verbunden mit direkt umsetzbaren Hinweisen für die Praxis, ermöglicht den schnellen Zugriff auf die entscheidenden Themen und garantiert für die gängigen baurechtlichen Probleme eine an der aktuellen Rechtsprechung orientierte Lösung. Die Darstellung beruht auf der jahrelangen Erfahrung der in Wissenschaft und Praxis renommierten Autoren.

Die 5. Auflage verarbeitet vollumfänglich das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung.

Für Rechtsanwälte, Richter, Juristen in der Bauindustrie und bei Bauverbänden.

Kniffka / Koeble / Jurgeleit / Sacher, Kompendium des Baurechts; C.H.Beck; 5. Auflage 2020, LXIII, 1843 S. Hardcover (In Leinen); 199,00 €, ISBN 978-3-406-70855-8

Erbfallkostenpauschale

Auch ohne Übernahme der Beerdigungskosten

Entstehen dem Erben im Zusammenhang mit dem Erbfall Kosten, kann er bei der Erbschaftsteuererklärung die sog. Erbfallkostenpauschale steuermindernd geltend machen. Auch dann, wenn er nicht die Beerdigungskosten getragen hat. Das entschied das Finanzgericht Münster.

Erben können bei der Erbschaftsteuererklärung die Kosten für die Bestattung, ein angemessenes Grabdenkmal und die übliche Grabpflege steuermindernd absetzen. Auch die Ausgaben, die dem Erben unmittelbar im Zusammenhang mit der Abwicklung des Nachlasses entstehen, sind absetzbar. Dafür werden pauschal - also ohne Nachweis und auch wenn tatsächlich weniger Kosten anfallen - 10.300 Euro anerkannt.

Im konkreten Streiffall machte eine Nichte, die Erbin ihrer verstorbenen Tante wurde, bei der Erbschaftsteuererklärung die Erbfallkostenpauschale geltende. Sie legte dem Finanzamt aber ausschließlich eine Rechnung des Amtsgericht über 40 Euro für die Erteilung des Erbscheins und die Testamentseröffnung vor. Das Finanzamt berücksichtigte die Pauschale nicht, sondern lediglich die nachgewiesenen 40 Euro. Dagegen wandte sich die Nichte gerichtlich - mit Erfolg. Die Richter vertraten die Auffassung, dass die Erbfallkostenpauschale sämtliche Kosten umfasst, die mit der Abwicklung des Erbes in Zusammenhang stehen. Der Erbe muss nur nachweisen, dass ihm derartige Kosten entstanden sind. Mit der Rechnung vom Amtsgericht erfüllte die Klägerin diese Voraussetzung. Kein Rolle spielt dabei, dass es sich um sehr geringe Kosten handelte (Az.: 3 K 3547/17).

Gegen das Urteil hat das Finanzamt allerdings Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (Az.: II R 3/20). Betroffene Erben können sich nun auf das laufende Verfahren berufen. Gegen den Steuerbescheid sollte Einspruch eingelegt und das Ruhen des Verfahrens beantragt werden. Dann bleibt der eigene Steuerfall bis zu Entscheidung des Bundesfinanzhofs offen. Fallen für die Abwicklung des Erbfalls höhere Kosten als 10.300 Euro an, können auch diese abgesetzt werden. Dann sind aber Einzelnachweise über die Ausgaben aufzubewahren und dem Finanzamt vorzulegen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**



HOPP UND HOFMANN



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

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann** 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**



**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.



Prozesskosten

Wer zahlt die Kosten für eine eingeklagte Verkaufszustimmung?

Um sicherzustellen, dass beim Verkauf von Wohnungseigentum keine „schwarzen Schafe“ in die Gemeinschaft kommen, wird der Verkauf in vielen Teilungserklärungen unter den Vorbehalt der Zustimmung des Verwalters gestellt. Wenn dieser hierbei sein Ermessen pflichtbewusst ausübt, muss der Verwalter die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten nicht selber tragen. Dies hat der BGH mit Urteil vom 18. Oktober 2019 (V ZR 188/18) entschieden.

Das gilt auch für die Prozesskosten, wenn ein Gericht den Verwalter später zu einer Zustimmung verurteilt. Er kann die bei ihm anfallenden Kosten also von der Gemeinschaft zurückfordern. Falls der Verwaltervertrag ihn hierzu ermächtigt, kann er die Kosten sogar selber direkt aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen.

Im konkreten Fall war in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergemeinschaft geregelt, dass die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters bedarf. Der Verwalter verweigerte drei Wohnungseigentümern diese Zustimmung. Die Eigentümer verklagten den Verwalter daraufhin auf Erteilung der Zustimmung und bekamen vom Gericht Recht. Die Kosten des Rechtsstreits wurden dem Verwalter auferlegt, der hierfür auf das Gemeinschaftsvermögen zurückgriff. Die Gemeinschaft wollte die Beträge anschließend vom Verwalter erstattet bekommen.

IM INTERESSE DER GEMEINSCHAFT TÄTIG

Die BGH-Richter lehnten dies ab. Der Verwalter müsse diese Gerichtskosten nicht selber tragen. Da er bei der Entscheidung für und im Interesse der Gemeinschaft tätig geworden ist, steht ihm ein Ersatzanspruch zu. Er darf die Kosten, die im Rahmen eines Verfahrens zur Veräußerungszustimmung entstehen, unmittelbar dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn hierzu ermächtigt. Dies war der Fall.

HANDELTE DER VERWALTER PFLECHTWIDRIG?

Auch dass der Verwalter den Rechtsstreit verloren hat, ändert hieran zunächst nichts. Denn dies besagt noch nicht, dass er zum Zeitpunkt der Verweigerung seiner Zustimmung pflichtwidrig gehandelt hat. Das Risiko, dass ein Gericht die Entscheidung des Verwalters abändert, kann nicht auf ihn abgewälzt werden. Schließlich wird er bei der Entscheidung nicht im eigenen Interesse tätig, sondern im Interesse der Gemeinschaft. Da die Vorinstanz nicht geklärt hatte, ob der Verwalter die Zustimmung pflichtwidrig versagt hatte, haben die BGH-Richter das Verfahren zur Klärung dieser Frage zurückverwiesen.

TIPP

Bevor sich Eigentümer in einem vergleichbaren Fall mit dem Verwalter über die Kostentragung streiten, sollten sie sich Gedanken darüber machen, ob die Zustimmungsverweigerung des Verwalters aus dessen Perspektive und zu dem konkreten Zeitpunkt vertretbar war. Nur wenn man dies verneint, kann sich eine Klage eventuell lohnen.

Gerold Happ

Prozessführung bei Anfechtungsklage

Wohnungseigentümer können Weisungen beschließen

Wenn ein Wohnungseigentümer einen Beschluss anfieht, bestimmt grundsätzlich der Verwalter, der die beklagten Wohnungseigentümer in diesem Verfahren vertritt, wie der Prozess auf ihrer Seite geführt wird. Nur er kann dem von ihm beauftragten Rechtsanwalt Weisungen für die Prozessführung erteilen. Von dieser Befugnis des Verwalters ist auch der Abschluss eines Vergleichs umfasst. Der BGH entschied jedoch mit Urteil vom 18. Oktober 2019 (V ZR 286/18), dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter per Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung oder für einen konkreten Prozessvergleich erteilen können. Anweisungen einzelner Eigentümer sind hingegen für den Verwalter unbeachtlich. Erst wenn ein Eigentümer dem Gericht mitteilt, dass er sich in dem Verfahren nicht von dem Verwalter vertreten lassen will, erlischt dessen Befugnis, auch diesen Eigentümer gerichtlich zu vertreten.

DER KONKRETE FALL

Im konkreten Fall wurde eine Verwalterin per Mehrheitsbeschluss abberufen. Sie focht diesen Beschluss an. Das Gericht schlug zur Beendigung des Verfahrens einen Vergleich vor. Nachdem die geschassste Verwalterin dem Vergleich zustimmte, berief der neue Verwalter eine Eigentümerversammlung ein, um über den Vergleich zu beraten. Die Gemeinschaft beschloss mehrheitlich, den Vergleich anzunehmen. Der Verwalter teilte dies nun im gerichtlichen Verfahren mit, wobei ein Eigentümer, der gegen die Annahme des Vergleichs gestimmt hatte, Widerspruch einlegte. Das Gericht ignorierte diesen Widerspruch mit Verweis auf den diesbezüglich gefassten Beschluss. Der Wohnungseigentümer focht den Beschluss zur Annahme des Vergleichs daraufhin an.

DIE ENTSCHEIDUNG

Die BGH-Richter stellten in ihrer Entscheidung zwar klar, dass der Verwalter grundsätzlich über die Prozessführung und somit auch über den Abschluss eines Vergleichs entscheide. Als Teil ihres Rechts auf Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 3 WEG könnten die Eigentümer in diese Befugnis aber durch Mehrheitsbeschluss eingreifen und dem Verwalter so Weisungen bezüglich der Prozessführung erteilen. Dies hätten die Eigentümer in dem konkreten Verfahren in zulässiger Weise getan, indem sie beschlossen, dass der Verwalter den Vergleich annehmen solle. Der Widerspruch des Wohnungseigentümers gegen die Annahme des Vergleichs durch den Verwalter sei hingegen unbeachtlich, da dieser nichts daran ändere, dass der Verwalter auch diesen Eigentümer gerichtlich vertrete. Die Prozessvertretung des Verwalters für diesen Eigentümer wäre nur dann erloschen, wenn der widersprechende Wohnungseigentümer dem Gericht mitgeteilt hätte, dass er sich selber vertritt und sich nicht mehr von dem Verwalter vertreten lassen wolle. Dies sei aber in dem Prozess nicht erfolgt. Die Anfechtungsklage des Wohnungseigentümers wurde daher zurückgewiesen und der Vergleich mit der ehemaligen Verwalterin konnte vollzogen werden.

Gerold Happ

Kinderlärm ist hinzunehmen

In einer gemischten Wohneigentumsanlage mit Gewerbe ein „Eltern-Kind-Zentrum“ zu betreiben, ist zulässig

Ein Münchner Ehepaar wohnt im ersten Stock einer Eigentumsanlage über den Räumen eines „Eltern-Kind-Zentrums“. Die Wohnanlage ist eine so genannte „gemischte“ Anlage mit Eigentumswohnungen und gewerblichen Einheiten. Der Betreiber des Zentrums – ein Verein – hat eine Teileigentumseinheit gemietet, die laut Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf.

Das Zentrum ist von Montag bis Freitag von 9 Uhr bis 18 Uhr geöffnet. Vormittags findet ein Mini-Kindergarten für Kleinkinder statt, nachmittags Spielgruppen und diverse Kurse für Kinder und Eltern (Zeichen-, Musik- und Sprachkurse). Unregelmäßig organisiert der Verein auch Feiern und Vorträge. Die Wohnungseigentümer verlangten von ihm, die Räume aufzugeben. Hilfsweise sollte der Verein sicherstellen, dass der Lärmpegel in der Wohnung des Ehepaars unter 52 dB (A) bleibt.

Während Münchner Gerichte den Eigentümern Recht gegeben hatten, schlug sich der Bundesgerichtshof auf die Seite des Vereins und wies die Unterlassungsklage ab (V ZR 203/18). Der Lärmpegel in so einem Zentrum sei sicher höher als in einem Ladengeschäft, räumten die Bundesrichter ein. Ein Laden wäre die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung der Räume. Dennoch könne das Ehepaar auf die Teilungserklärung keinen Unterlassungsanspruch stützen.

Kindertageseinrichtungen ständen unter besonderem Toleranzgebot, damit habe der Gesetzgeber ein klares Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft setzen wollen: Kinderlärm dürfe daher nicht an den üblichen Obergrenzen gemessen werden, die das Bundesimmissionsschutzgesetz festlege. Und abgesehen vom Kinderlärm störe das Eltern-Kind-Zentrum nicht mehr als der Betrieb eines Ladens.

Dass das Zentrum gelegentlich auch Kurse für Eltern anbiete, ändere nichts: Den Begriff Kindertagesstätte dürfe man nicht zu eng fassen. Die Eigentümer könnten also nicht verlangen, dass der Verein sich woanders einmiete. Das schließe es aber nicht aus, wegen einzelner, besonders störender Handlungsweisen bzw. Veranstaltungen im Erdgeschoss Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.12.2019 – V ZR 203/18,
onlineurteile.de

SANITÄR

HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761 / 81008

GAS

BAD

SOLAR

Gartenhäuser

Von schlicht bis exklusiv

„Übermäßig sieht's nicht aus,
Dieses stille Gartenhaus.
Allen, die darin verkehrt,
Ward ein guter Mut beschert.“

So schrieb Goethe über seinen Ort der Muße, sein Gartenhaus im Weimarer Ilmpark. Auch ein Gartenhaus von heute kann ein Rückzugsort für stille Stunden oder Treffen mit Freunden sein – oder einen ganz anderen Nutzen haben: Sauna im Grünen, überdachter Grillplatz, Abstell- oder Geräteschuppen, Gartenlaube mit Veranda oder Gartenpavillon.

Gartenhäuser gibt es in verschiedenen Materialien, Grundrisse, Stilen, mit oder ohne Veranda und mit allen gängigen Dachformen wie Sattel-, Flach-, Spitz- oder Pultdach. Ein gutes Fundament ist nicht nur statisch wichtig, sondern schützt vor Feuchtigkeit, Mäusen und Insekten. Man kann Gartenhäuser von der Stange kaufen, auf Onlineportalen nach seinen Bedürfnissen und Vorstellungen konfigurieren oder sich ein Designexemplar gönnen.

Wichtig, bevor man eine Kaufentscheidung trifft, sind drei Punkte: Wie viel Platz ist vorhanden und wo auf dem Grundstück soll das Häuschen aufgestellt werden? Oft ist es aus Platzgründen sinnvoll, das Häuschen an der Grundstücksgrenze aufzustellen. Ob die jeweilige Bauordnung dies zulässt, muss allerdings im Vor-



...die richtige Wahl

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

Stather 

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativennergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011



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

feld geprüft werden. Zweitens sollte man sich konkrete Gedanken zur Nutzung machen und schließlich, welche Größe es haben sollte. Von diesen Parametern hängt auch ab, ob man eine Baugenehmigung benötigt (siehe Kasten).

DIE VERSCHIEDENEN GARTENHAUS-KATEGORIEN

Gerätehaus: Die Hütten zum Aufbewahren von Gartengeräten werden in verschiedenen Größen, ein- oder zweitürig, aus Holz, Metall oder Kunststoff angeboten. Zu den Unterkategorien gehören:

- Brennholzlager: drei Wände und überdacht, schützt Feuerholz vor Feuchtigkeit
- Lagerschuppen: klassisches Gerätehaus mit angebauter Remise für große Geräte, Fahrräder und anderes
- Fahrradbox/-garage
- Geräteschrank: ideal bei kleinem Grundstück

Freizeithaus, Gartenlaube, Gartenlounge: Egal ob schlicht oder komfortabel – wer sich dafür interessiert, trifft auf viele Designs: modern und funktional, massiv-rustikal aus Blockbohlen, im maritimen oder Alpenlook, als Fennhütte oder verspielt als Märchenhaus und in Fassform. Man kann sich auch für eine Gartenlounge mit einer breiten Falttür entscheiden, mit der man das Zimmer in einen luftigen Außenwohnplatz verwandelt. Oft eignen sich Freizeithäuser zum Übernachten, besonders wenn sie mehretagig sind.

Gartenpavillon: Freistehende Außensitze gibt es in mobiler und fest verankerter Form. Der klassische offene oder geschlossene Gartenpavillon ist fest installiert und benötigt in der Regel ein Fundament. Für diese Pavillons kann eine Schacht- oder Baugenehmigung erforderlich sein. Mobile Pavillons sind meistens vierseitig. Feste Pavillons gibt es auch sechs- oder achteckig, rund und in weiteren Formen.

Gartensauna: Saunahäuser sind vom Fußboden bis zum Dach aus Massivholz mit Wandstärken von 42 bis 70 Millimeter und außerdem gedämmt, damit keine Wärme entweicht. Größe, Form und Ausstattung sind variabel.

BAUSTOFFE FÜR GARTENHÄUSER

- Holz: Holz wirkt gemütlich und passt sich gut in die Gartenumgebung ein. Jede Holzart hat Vor- und Nachteile und bedarf regelmäßiger intensiver Pflege, die schon vor dem Aufstellen beginnen muss. Dazu sollte man sich im Fachhandel beraten lassen. Die Wandstärke richtet sich nach der Gebäudenutzung, denn sie beeinflusst die Stabilität und die Lebensdauer erheblich. Als Hölzer eignen sich Kiefer, Nordische Fichte und Lärche. Esche, Buche und Eiche eignen sich weniger.
 - Kunststoff: Gartengebäude aus Kunststoff, meistens PVC, sind pflegeleicht und langlebig.
 - Metall ist preislich attraktiv sowie beständig und wird besonders gern für Gerätehäuser eingesetzt.
- Häuser aus Kunststoff oder Metall gibt es auch in Holzoptik.

RECHTSGRUNDLAGEN

Ein Gartenhaus, gleich welcher Nutzung, ist ein Gebäude und unterliegt damit dem Baurecht. Es gelten:

- das Bauplanungsrecht des Bundes, festgesetzt im Baugesetz-

buch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) und

- die jeweilige Landesbauordnung
(Überblick hier: www.hausbauberater.de/lbo)

Ausschlaggebend ist der von der Kommune beschlossene Bebauungsplan, der den Bau von „Nebenanlagen“ innerhalb bestehender Baugrenzen regelt.

TIPP

- Holen Sie vor dem Errichten eines Gartenhauses Informationen über den örtlichen Bebauungsplan ein.
- Informieren Sie vor dem Bau die Nachbarn und fragen Sie die zuständige Baubehörde, ob der Bau genehmigungsfrei oder ein Bauantrag erforderlich ist.

Bettina Iduna Kieke

BUCHTIPP

Ein Gartenhäuschen lässt sich vielfältig nutzen zum ungestörten Arbeiten im Grünen, um Gäste zu bewirten oder als Spielhaus für Kinder. Nur zum Gerät unterstellen und Pflanzen überwintern ist es viel zu schade! Dekorationsvorschläge und Inspirationen, aber auch praktische Tipps zur Planung zeigen Ihnen, wie Sie sich den Traum vom Extra-Haus im Garten verwirklichen.

Sally Coulthard; Gartenhäuschen; Christian Verlag 2016, 207 Seiten, 9,99 Euro, ISBN-13: 9783862449910, ISBN-10: 3862449912

MOSER
beraten . planen . bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.
Alles aus einer Hand.

bärenstark
MOSER BAUSERVICE
QUALITÄT AM BAU

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

Fünf Tipps für Haus und Garten im Frühling

Der Winter war vielerorts stürmisch und nass. Jetzt ist es Zeit, das Eigenheim für den Frühling fit zu machen und auf Schadensuche zu gehen. Feuchtigkeit kann der Gebäudesubstanz schaden. Durch frühzeitige Reparaturen können größere Schäden vermieden werden.

FASSADE UND DACH PRÜFEN

Gebäude leiden unter Frostperioden und Regenfällen. Nach der Winterzeit ist deshalb das Mauerwerk auf Risse zu prüfen. Vielleicht hat sich auch Putz gelöst. Denken Sie daran, dass dadurch Feuchtigkeit eindringen kann und größere Schäden entstehen können. Deshalb kleine Risse besser gleich selbst verputzen, größere Schäden von Fachfirmen beseitigen lassen. Außerdem kann es sein, dass Dachziegel durch Sturm, aber natürlich auch durch Schnee- oder Tauwetter ins Rutschen geraten sind. Prüfen Sie das Dach sorgfältig. Aus der Regenrinne ist der Schmutz zu entfernen, Abläufe zu säubern und die Festigkeit zu überprüfen.

Übrigens: Wer eine Solar- beziehungsweise Photovoltaikanlage auf dem Dach hat, sollte die Zellen im Frühjahr unbedingt reinigen.

CHECK IM GEBÄUDE

Prüfen Sie die Rauchmelder und wechseln Sie ggf. die Batterien. Befreien Sie die Sensoren der Rauchmelder von Staub, damit es nicht zu einem Fehlalarm kommt. Hierfür das Gerät vorsichtig absaugen. Außerdem sollte die Heizungsanlage geprüft werden. Diese macht wahrscheinlich ab dem späten Frühling eine Sommerpause. Zeigt die Anlage nun Störungen an, zum Beispiel durch Signalleuchten, sollten Sie die Anlage auf Vordermann bringen lassen.

ISOLIERUNG PRÜFEN

Im Frühjahr sind die Isolierungen von Fenster und Türen zu prüfen; schließlich sind diese ganzjährig allen Witterungen ausgesetzt. Silikondichtungen oder Kitt können spröde werden. Bei Außentüren ist die Anschlagschiene unter die Lupe zu nehmen. Sind hier

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13
Tel.: 0761 / 77 96 7
info@elektro-messmer.de

79102 Freiburg
Fax: 79 61 01
www.elektro-messmer.de



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



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

DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

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

Risse in der Fuge entstanden, kann Feuchtigkeit in den Estrich eindringen und Schäden verursachen.

STOLPERFALLEN BESEITIGEN

Terrassen, Balkone und Auffahrten sollten auch in Augenschein genommen werden. Gerade durch die vielen Regenfälle kann Sickerwasser Platten anheben. Durch Frost können Fliesen abplatzen oder Beton bröckeln. Hier heißt es: Nachbessern bevor jemand stolpert und sich verletzt.

KLASSISCHER SCHADEN IM AUSSENBEREICH – LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Im Außenbereich wird meist nur der Garten aus dem Winterschlaf geholt. Dazu gehört aber nicht nur, die Beete vom restlichen Herbstlaub zu befreien, Blumentöpfe mit Frühlingsblumen zu bepflanzen und Büsche herunterzuschneiden. Auch Bäume sollten überprüft werden und morsche Äste sind abzusägen. Gibt es zum Garten auch einen Wasseranschluss, ist die Leitung auf Frostschäden zu kontrollieren, da diese Bereiche besonders frostanfällig sind. Mögliche Folge: Leitungswasserschäden, die große Schäden im und am Gebäude verursachen können.

Übrigens: In dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung der GEV sind frostbedingte Bruchschäden an Rohren außerhalb von Gebäuden mitversichert. Weitere Informationen erhalten Sie von unserem Beratungsteam unter 0761/208 88 57.

www.gev-versicherung.de



Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Rechtliche Vorschrift: Aus für Heizungen nach 30 Jahren

Hauseigentümer müssen vor dem Jahr 1990 eingebaute Heizkessel erneuern

Über zwei Millionen Öl- und Gasheizungen in Deutschland sind seit diesem Jahr mehr als 30 Jahre in Betrieb. Damit überschreiten sie in vielen Fällen die erlaubte Nutzungsdauer und müssen 2020 erneuert werden. Hauseigentümer sollten deshalb prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1990 eingebaut wurde und zu den austauschpflichtigen Geräten zählt. Dazu rät Zukunft Altbau, das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm. Das Alter der Heizung ist auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen angegeben. Von der Austauschpflicht sind Konstanttemperaturkessel betroffen. Niedertemperatur- und Brennwertkessel hingegen dürfen weiter laufen. Prüfen sollte man jedoch, ob es sich lohnt, sie schon früher auszutauschen. „Beim Heizungstausch sollten Hauseigentümer möglichst ein Modell wählen, das mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Sie sind wirtschaftlich und schonen die Umwelt“, empfiehlt Frank Hettler von Zukunft Altbau. So mache man sich außerdem unabhängiger von steigenden CO2-Preisen und Ölpreisschwankungen. Wer länger in seinem Haus wohnt, den betrifft die Austauschpflicht nicht.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungsstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungsstelefon(at)zukunftaltbau.de.

Nach 30 Jahren Betrieb ist für Heizkessel oft Schluss. In der Energieeinsparverordnung EnEV ist diese Regelung festgelegt – künftig wird sie in das Gebäudeenergiegesetz GEG integriert. Die Auflage für Hauseigentümer ist sinnvoll: Viele der bundesweit rund 21 Millionen Heizkessel in Deutschland sind zu alt und ineffizient. Jeder zweite Heizkessel in Deutschland ist älter als 20 Jahre. Der Anteil der über 30 Jahre alten Heizkessel steht nicht exakt fest, Experten gehen jedoch von rund zwei bis drei Millionen aus.

BEREITS NACH 20 JAHREN LOHNT SICH OFT EIN TAUSCH

„Alte und ineffiziente Heizkessel belasten Klima und Geldbeutel. Sie sollten deshalb aus dem Verkehr gezogen werden“, sagt Frank Hettler. „Aufgrund der besseren Wirkungsgrade neuer Heizungen rechnen sich die Investitionskosten in vielen Fällen, vor allem wenn zusätzliches Energiesparpotenzial bei Regelung und Hydraulik genutzt wird. Bereits ab einem Alter von 20 Jahren sollten Hauseigentümer prüfen lassen, ob sich ein Tausch gegen eine moderne und effiziente Anlage lohnt“, so Hettler.

Unter die Austauschpflicht fallen alle Konstanttemperaturkessel mit einer Nennleistung zwischen vier und 400 Kilowatt. Brennwert- und Niedertemperaturanlagen entsprechen rechtlichen Vorgaben – sie dürfen vorläufig trotz drei Jahrzehnten Lebensdauer weiterlaufen. Auch die Eigentumsverhältnisse in Wohngebäuden sind von Bedeutung: Haben Eigentümer eine Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten zum

1. Februar 2002 selbst bewohnt, dürfen sie ihre Heizung unabhängig von der Technik weiter betreiben. Kam es nach diesem Stichtag zu einem Eigentümerwechsel, gilt die Austauschpflicht. Die neuen Eigentümer haben dann zwei Jahre Zeit, um die Heizung zu tauschen. Schornsteinfeger überprüfen die Einhaltung der Frist.



WIE LÄSST SICH DAS ALTER EINER HEIZUNG FESTSTELLEN?

Ob ihre Heizung unter die Austauschpflicht fällt, können Hauseigentümer in einigen Fällen selbst herausfinden. Auf dem Typenschild, das sich direkt auf dem Heizkessel befindet, ist neben Hersteller und Leistung auch das Baujahr angegeben. „Das Typenschild zu finden, ist nicht immer leicht“, weiß Hermann Dannecker vom Deutschen Energieberaternetzwerk (DEN). „Manche Heizkessel haben das Schild unter einer Abdeckung.“ Alternativ findet sich das Betriebsalter der Heizung auch auf der Rechnung des Heizungskaufs, auf den Protokollen des Schornsteinfegers oder Datenblättern zur Heizung. Haben Hauseigentümer gar keine



Wir sind Exklusivpartner von
**HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND**



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!

Informationen zur Hand, helfen Fachleute weiter. Schornsteinfeger können das Alter der Heizung bei der Kontrolle feststellen. Bei einer Wartung lassen sich Technik und Alter ebenfalls identifizieren. Fachleute können dort eine Empfehlung abgeben, ob die Heizung bereits vor Ablauf der 30 Jahre getauscht werden sollte.

Wer eine neue Heizung kauft, sollte darauf achten, dass sie möglichst wenig Schadstoffe und Kohlendioxid (CO₂) ausstößt. Am besten eignen sich Geräte, die erneuerbare Energien nutzen. Ist ein Tausch auf dieser Basis vorgesehen, müssen Hauseigentümer manches beachten. So werden beispielsweise Wärmepumpen oder auch Solarthermieanlagen umso effizienter, je niedriger die erforderliche Temperatur des Heizungswassers ist. Fußboden- oder Wandheizungen passen gut zu diesem Temperaturniveau. Ist eine neue Heizung erst in ein paar Jahren erforderlich, kann etwa durch eine gute Wärmedämmung die erforderliche Heizungswassertemperatur deutlich reduziert werden.

SAUBERE HEIZUNGEN LOHNEN SICH

Der Wechsel lohnt sich: Erneuerbare-Energien-Heizungen schonen nicht nur das Klima. Hinsichtlich ihrer Gesamtkosten sind sie mit Öl- und Erdgasheizungen vergleichbar. Sie sind zudem nicht von der künftigen CO₂-Steuer betroffen und werden vom Staat sogar finanziell gefördert. Außerdem erhöht der Einsatz erneuer-

barer Wärme die Unabhängigkeit von endlichen fossilen Brennstoffen und deren Preisschwankungen. Zudem fließt das Geld nicht in öl- und erdgasexportierende Länder ab.

Hauseigentümer im Südwesten müssen eine weitere Anforderung beachten: In Baden-Württemberg müssen alle neuen Heizungen in bestehenden Gebäuden zu mindestens 15 Prozent durch erneuerbare Energien unterstützt werden. Das sieht das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes vor. Wer komplett auf fossile Energien setzt, muss Alternativen wie z.B. zusätzliche Dämmmaßnahmen realisieren, um die gesetzliche Vorschrift zu erfüllen.

WELCHE ERNEUERBARE WÄRMETECHNOLOGIE BIETET SICH AN?

Zu den erneuerbaren Heiztechnologien zählen Solarthermieanlagen, Holz- und Pelletheizungen und Wärmepumpen. Auch der Anschluss an ein Wärmenetz kann Wärme aus regenerativen Quellen liefern. Wenn Hauseigentümer bei der Wahl der passenden Heizung sicher gehen wollen, sollten sie eine professionelle Gebäudeenergieberaterin oder Gebäudeenergieberater hinzuziehen. Die Fachleute beraten vor Ort und wissen auch, welche Förderprogramme zur Verfügung stehen. Auch zur Erfüllung des EWärmeG geben sie Auskunft.

Vor dem Sommer: Solaranlage und Batteriespeicher überprüfen lassen

Frühjahrscheck maximiert Erträge und Eigenverbrauch

Photovoltaikanlagen auf dem Dach können im Winter von Schnee, Eis, Hagel und Laub beschädigt werden. Das reduziert möglicherweise die Stromerträge in der sonnenreichen Jahreszeit deutlich. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten deshalb rechtzeitig einen Solaranlagencheck in Auftrag geben. Dazu rät das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau. Größere Schäden lassen sich selbst erkennen. Eine genaue Überprüfung, das professionelle Entfernen von Schmutz sowie eine mögliche Reparatur sollten jedoch Fachleute übernehmen. In diesem Zuge lohnt sich auch eine Inspektion des Stromspeichers. Wer die Überprüfungen im Frühjahr vornimmt, sichert sich im Sommer maximale Stromerträge und kann möglichst viel selbst erzeugten Solarstrom direkt verbrauchen.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon(at)zukunftalbau.de.

Nur ein Fünftel der jährlichen Stromerzeugung einer Solaranlage entfallen auf die Monate Oktober bis März. Im Herbst und Winter entstehen jedoch die meisten Schäden an den Solarmodulen auf dem Dach. Die Gründe sind Niederschläge, Vereisungen und Verunreinigung durch Vögel, herunterfallende Blätter oder Silvesterraketen. „Auch kleine, versteckte Mängel können die Leistung der Anlage im Sommer empfindlich stören und sollten nicht unterschätzt werden“, weiß Frank Hettler von Zukunft Altbau.

SOLARSTROM IM EIGENHEIM: GERÄTE SELBST ÜBERPRÜFEN

Ob die Anlage die kalte Jahreszeit größtenteils unbeschadet überstanden hat, können Hauseigentümer mit einfachen Schritten

selbst überprüfen. Das gilt nicht nur für Photovoltaik-Anlagen, die Solarstrom erzeugen, sondern auch für Solarthermieanlagen, mit denen Wasser erwärmt und gegebenenfalls die Heizung mit Sonnenenergie unterstützt wird. Auch bei Batteriespeichern lässt sich nachvollziehen, ob die Speicherung von Solarstrom für Bedarfszeiten noch einwandfrei funktioniert. Dadurch wird sichergestellt, dass möglichst viel der produzierten Energie auch selbst genutzt werden kann.

Photovoltaikanlagen und Solarstromspeicher lassen sich mit einem Überwachungssystem leicht eigenständig kontrollieren: Auf digitalen Plattformen erhalten Hauseigentümer per Smartphone oder Computer Zugriff auf die Ertragsdaten der Anlage beziehungsweise die Leistung des Stromspeichers. So lassen sich die Daten mit den Werten des Vorjahres oder mit Durchschnittswerten aus dem Internet vergleichen (siehe Infobox.). Starke Abweichungen nach unten beim erzeugten und gespeicherten Solarstrom sind ein Indiz für Defekte. Eine automatische Warnmeldung zeigt übrigens an, wenn Störungen die Funktionsfähigkeit der Geräte einschränken.

DETAILLIERTER CHECK DURCH FACHLEUTE

Neben der elektronischen Überwachung ist eine einfache jährliche Sichtprüfung der Solaranlage und des Speichers zu empfehlen. Dies können auch die Eigentümer vornehmen. Aber: Nicht alle Schäden sind sichtbar. Eine genaue Überprüfung und mögliche Reparaturen sollten Fachhandwerkern vorbehalten bleiben. Das geschulte Personal kontrolliert den Speicher sowie die komplette Solaranlage, samt Befestigung, elektrischer Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasung und Wechselrichter.

„Bei Solaranlagen ist eine professionelle Kontrolle alle zwei bis drei Jahre sinnvoll. Gibt es keine Auffälligkeiten, reicht bei Solarstromspeichern eine detaillierte Prüfung alle drei bis vier Jahre aus“, erklärt Martina Riel vom PV-Netzwerk Baden-Württemberg. „Hauseigentümer sollten darauf achten, dass der Energiespeicher in einem eher kühlen Raum steht. Das verlangsamt den Alterungsprozess von Lithium-Ionen-Akkus.“ Die empfohlene Temperatur liegt in der Regel zwischen null und 20 Grad Celsius – eine Garage oder ein warmer Heizungskeller sind also ungeeignet. Genaue Angaben, welche Temperatur ein Speicher aushält, ohne an Leistung zu verlieren, stehen auf dem Datenblatt.

Wer eine Solarthermieanlage besitzt, kann mit einem Wärmemengenzähler den Ertrag mit früheren Werten vergleichen. Auch hier gilt: Liegen die Erträge deutlich unter den Werten des vergangenen Frühjahrs, könnte die Anlage über den Winter geschädigt worden sein. Besitzen Hauseigentümer keinen Zähler, können sie

die Grundfunktionen der Anlage von Hand überprüfen. Wenn die Sonne auf die Anlage scheint, sollte sich die warme Leitung der Solarthermieanlage wärmer anfühlen als die kalte und die Pumpe normal laufen. Ist das nicht der Fall, ist eine professionelle Inspektion ratsam. Handwerker überprüfen dabei die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz und entlüften die Kollektoren.

WARTUNGSVERTRÄGE SICHERN AUTOMATISCHE KONTROLLE

Die Kosten für den Frühjahrscheck lassen sich steuerlich absetzen. Mit einem Wartungsvertrag wird sichergestellt, dass die Wartung regelmäßig erfolgt. Handwerker überprüfen die gesamte Anlage dann automatisch alle ein bis zwei Jahre.

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

SOLARANLAGENCHECK IM FRÜHJAHR

- Photovoltaikanlagen: Ein Vergleich der Frühjahrswerte mit den Erträgen aus dem Vorjahr zeigt, ob die Anlage noch mit der gleichen Leistung arbeitet. Weichen die Werte deutlich voneinander ab, ist eine Inspektion erforderlich.
- Informationen zu durchschnittlichen regionalen Photovoltaik-Erträgen gibt es unter: www.pv-erträge.de. Dort sieht man auch, dass die Wintermonate 2019 / 2020 überdurchschnittlich viel Solarstrom gebracht haben.

- Solarthermieanlagen: Mit einer manuellen Überprüfung der Leitungen oder einem Wärmemengenzähler lässt sich testen, ob die Anlage im Winter zu Schaden gekommen ist.
- Stromspeicher: Geräte zur Speicherung von Solarstrom gelten als wartungsarm. Die Überprüfung sollte alle drei bis vier Jahre und bei Auffälligkeiten im Leistungsvergleich erfolgen.
- Bei allen Geräten gilt: Genaue Prüfungen, Reparaturen und Reinigungen sollten durch Fachhandwerker erfolgen. Die Kosten sind steuerlich absetzbar.

Rhombus-Sichtschutz in Lärchenoptik

Dauerhaft farbecht

Das Rhombusdesign ist ein Klassiker für Sichtschutzzäune im Außenbereich. Als Material besonders beliebt ist Lärchenholz. Das Problem: Bereits nach wenigen Monaten vergraut das natürliche Produkt und sieht häufig nicht mehr schön aus. Anders Sichtschutzelemente aus Rhombusprofilen im neuen Design Lärche von Brügmann TraumGarten.

Brügmann TraumGarten bietet das beliebte Rhombusprofil nun im Design Lärche an. Das farbbeschichtete Aluminium ist dauerhaft resistent gegen Witterungseinflüsse, sodass kein Vergrauen möglich ist.

Zur Gartensaison 2019 hat Brügmann TraumGarten seinen SYSTEM Sichtschutzbaukasten um Elemente in der beliebten

Rhombus-Optik erweitert. Das Farbspektrum umfasste moderne Farbtöne in Silber und Anthrazit. Nun wird das Sortiment um das Design Lärche erweitert – eine echte Alternative für diejenigen, die den klassischen Holzlook bevorzugen. Die Lärche-Optik-Profilen haben zudem einen entscheidenden Vorteil gegenüber Echtholz: Sie vergrauen nicht. „Natürliches Lärchenholz verwittert innerhalb der ersten vier Monate und sieht in der Regel erst nach ein bis zwei Jahren wieder attraktiv aus“, sagt Ralf Engelhardt, Geschäftsführer von Brügmann TraumGarten. Das farbbeschichtete Aluminium ist dagegen dauerhaft resistent gegen Witterungseinflüsse. Farbveränderungen werden so vermieden. Zugleich kann sich das Metallprofil nicht verziehen, ist besonders pflegeleicht – es genügt in der Regel ein Abwischen mit einem feuchten Tuch – und dauerhaft streichfrei.

STANDARDGRÖSSEN ODER AUF MASS

Ein Rhombus-Zaunfeld besteht aus 30 einzelnen Profilen mit einer Höhe von 180 Zentimetern und einer Breite von 60 oder 180 Zentimetern. Die Profile können je nach Bedarf maßgenau gekürzt und in der Höhe flexibel angepasst werden. Zudem lassen sie sich mit anderen Zaunelementen der SYSTEM Serie ganz nach Wunsch kombinieren.

Für einen direkten Zugang zum Garten stehen Einzel- und Doppeltore zur Verfügung. Diese können auf Bestellung ab Werk maßgenau angefertigt werden. So lässt sich für jeden Garten ein exakt passender Sichtschutz in Lärchenoptik gestalten.

Weitere Informationen im Internet unter www.traumgarten.de



Poolbau

Erfrischung im eigenen Garten

Die vergangenen Sommer waren lang und heiß und der nächste steht schon vor der Tür. Ein eigener Pool verspricht dann eine willkommene Abkühlung. Doch worauf müssen Eigentümer achten, wenn sie sich ein Schwimmbecken in den Garten setzen möchten?

Es ist der denkbar einfachste Weg, sich den Wunsch nach einem eigenen Pool zu erfüllen: Einfach einen Bausatz mit Schritt-für-Schritt-Anleitung im Baumarkt kaufen, nach Hause transportieren und zusammenschauben. In der Anschaffung sind die robusten Fertigpools aus Polyester oder Stahl günstig. Die Pool-Sets zum Selberbauen gibt es im Fachhandel schon ab rund 5.000 Euro. Wichtig ist, dass Wasseraufbereitungstechnik und Transportkosten im Kaufpreis enthalten sind.

INDIVIDUELLE POOLS SIND TEURER

Wer Wert auf einen individuellen Pool legt, lässt sich eine Betonschale gießen oder einen Pool aus Iso-Steinen gestalten. Die müssen jedoch aufwendig eingepasst und verputzt werden. Beide Varianten sind deutlich teurer, bieten dafür aber beständigen Schutz gegen Schäden durch Wurzeln oder das Buddeln von Nagern. Individuell geformte Edelstahlbecken, vom Fachmann geplant, eingepasst und installiert, zeichnen sich durch elegantes Design, Langlebigkeit und geringere Wartungsmühen aus. Solche Pools sind jedoch teuer - die Preisspanne beginnt bei etwa 20.000 Euro zuzüglich Kosten für Pooltechnik, wie Wärmepumpe und Filteranlage, sowie Zubehör.

Wer in seinem Pool die eine oder andere Bahn ziehen möchte, braucht eine Länge von mindestens acht Metern. In der Tiefe genügen 1,50 Meter, sonst erhöht sich der Wasserdruck auf die Außenwände des Pools und kompliziert die Planung.

WICHTIG: BAUAMT FRAGEN

Ist die Wahl entschieden, geht es an die Planung. Ein Grundriss von Haus, Terrasse und Garten zeigt, wo das Becken am besten aufgestellt wird. Eine solche Planzeichnung braucht auch das örtliche Bauamt. Denn je nach Poolgröße muss der Bau zuvor genehmigt werden. Die Behörde informiert über das Verfahren sowie über notwendige Abstände zur Grundstücksgrenze und Wasserentsorgung oder Kanalanschluss. Vor dem Bau sollten zudem Daten zu Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel recherchiert werden. Eine Bodenuntersuchung hilft, den zum Untergrund passenden Baustoff zu wählen.

Sinnvoll ist es, den Pool in einem südlich ausgerichteten, schattenfreien Areal aufzustellen. Dort erwärmt sich das Wasser dank Sonneneinstrahlung von selbst, die Wärmepumpe hat Pause. Liegt der Pool in Terrassennähe, können auch bereits vorhandene Strom- und Wasseranschlüsse genutzt werden. Und wer keine Lust hat, ständig Blätter aus dem Wasser zu fischen, achtet darauf, nicht unter laubabwerfenden Bäumen zu bauen.

Wichtig ist zudem eine Poolabdeckung. Sie schützt nicht nur vor Wasserverschmutzung und -verdunstung, sondern auch davor, dass Haustiere oder Kinder in den Pool fallen. Poolbesitzer haben außerdem eine Verkehrssicherungspflicht: Sie müssen Vorkehrungen treffen, um Schäden anderer zu verhindern und ihr Grundstück mit einem mindestens 1,20 Meter hohen Zaun umschließen.

Katharina Lehmann

Sonnenschutz

Ein schattiges Plätzchen

Die Tage werden wieder länger und die meisten freuen sich wieder auf Temperaturen im zweistelligen Bereich. Sobald diese jedoch die 30-Grad-Marke überschreiten, am besten noch in der Großstadt und über mehrere Tage am Stück, sehnt man sich schnell nach einem schattigen Plätzchen auf Balkon, Terrasse oder Garten.

Die einfachste Variante ist hier der klassische Sonnenschirm: je nach Ausführung günstig in der Anschaffung, flexibel in der Anwendung und einfach zu montieren. Zum klassischen runden Schirm gesellen sich heute zahlreiche Variationen wie großflächige Ampelschirme oder platzsparende Wandschirme. Klarer Nachteil ist natürlich die Windanfälligkeit - ohne ausreichende Fixierung kann ein Sonnenschirm kippen.

SONNENSCHIRM SICHER BEFESTIGEN

Was im Garten noch kein großes Problem ist, sieht beim Sturz eines Schirms von einem Balkon schnell anders aus. Ein großer und stabiler Standfuß kann jedoch, insbesondere bei kleineren Balkonen, ein Problem darstellen. Hier bieten sich als Alternative spezielle Halterungen für das Balkongeländer an. Diese können in vielen Fällen sehr leicht und ohne zu bohren montiert werden, wobei das ohnehin knappe Platzangebot nicht noch weiter eingeschränkt wird. Bei dieser Variante sollten jedoch auch Material und Witterungsverhältnisse im Auge behalten werden - je größer der Schirm, desto stabiler sollten Geländer und Halterung sein.

SONNENSEGEL LIEGEN IM TREND

Ein echter Hingucker mit mediterranem Flair ist das Sonnensegel. Ob dreieckig, quadratisch oder maßgeschneidert, einzeln oder in Gruppen arrangiert, hier sind der gestalterischen Freiheit kaum Grenzen gesetzt. Die meisten Modelle bieten einen sehr hohen Sonnenschutz, sind bis zu einem gewissen Grad wasserfest und schützen so zugleich vor leichtem Regen. Die Befestigung mit dauerelastischen Spanngurten sorgt für hohe Sicherheit. Sie halten auch stärkeren Windböen stand. Die Dauerspannung an den Segellecken sorgt dafür, dass die Tangentialkräfte von innen nach außen ziehen und dadurch das Segel glätten. Die Segelmitte wird sauber gestrafft, das verhindert Falten und Wassersäcke an den Stofffalten.

SMARTE MARKISEN

Die solideste Lösung ist sicher die Markise. Jenseits der altbewährten Handkurbel bieten sich hier die größten technischen Möglichkeiten. Per Wandschalter, Fernbedienung oder Smartphone - für Freunde des Smarthomes gerne auch per Sprachbefehl oder von unterwegs - bis hin zu voll automatisierter Beschattung ist hier alles möglich. Entsprechende Sensoren können beispielsweise je nach Sonneneinstrahlung, Windgeschwindigkeit oder Niederschlag die Markisen aus- oder einfahren. Die Nachteile sind natürlich der Kostenfaktor und der Installationsaufwand, doch wer auf langfristige Lösungen setzt, ist mit einer Markise meist gut bedient.

TIPP

Ein wasserfestes Sonnensegel sollte immer mit mindestens 15 Grad Neigung aufgehängt werden, damit das Regenwasser ablaufen kann.

Anna Katharina Fricke

Feuchtigkeit in der Wohnung macht Kinder krank

Gezielte Sanierung schützt Gesundheit

10,5 Millionen Kinder unter 16 Jahren leben in Deutschland. 1,53 Millionen von ihnen klagen über Feuchtigkeit in ihren Wohnräumen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Meta-Studie der Denkfabrik RAND Europe. Dabei können die gesundheitlichen Folgen für Kinder erheblich sein: Asthma, Allergien und Neurodermitis sind häufige Krankheitsbilder. Durch gezielte Sanierungen sowie richtiges Lüften und Heizen lassen sich die Ursachen beseitigen - und gesundheitliche Folgen vermeiden.



Dass Kinder, die in einer feuchten Wohnung aufwachsen oder auch nur das erste Lebensjahr verbringen, Gefahr laufen, an Asthma, Allergien oder Neurodermitis zu erkranken, belegt die internationale Langzeitstudie ISAAC (International Study of Asthma and Allergies in Childhood). Für sie wurden über 46.000 Eltern in 20 Ländern nach dem Gesundheitszustand ihrer acht- bis zwölfjährigen Kinder - aktuell und im ersten Lebensjahr - sowie nach Feuchtigkeitsflecken und Schimmel an Wänden oder Decken ihrer Wohnung befragt. Außerdem

haben die Wissenschaftler bei über 26.000 Kindern Allergietests durchgeführt. "Unsere Studie zeigt einen klaren Zusammenhang zwischen feuchten Wohnbedingungen und Asthma, allergischem Schnupfen und Neurodermitis und zwar unabhängig von der allergischen Disposition - also der Veranlagung - des Kindes. So fasst Dr. Gudrun Weinmayr vom Ulmer Institut für Epidemiologie und Biometrische Medizin das Ergebnis zusammen. "Es handelt sich sogar um den stärksten und konsistentesten Zusammenhang mit einem Umgebungsfaktor, den wir im Laufe der Studie festgestellt haben." Danach sind Feuchtigkeit und Schimmel eher noch als Hausstaubmilben Auslöser der allergischen Erkrankungen.

BEI FEUCHTIGKEIT UND SCHIMMELPILZBEFALL SOFORT HANDELN

"Die Verbindung von feuchten Räumen und allergischen Erkrankungen gerade bei Kindern deckt sich auch mit unserer Erfahrung aus tausenden Sanierungen", betont Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender Technischer Leiter von ISOTEC. Das Unternehmen ist seit 30 Jahren auf die Sanierung von Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden und Schimmelpilzbeseitigung spezialisiert. Ingenieur Molitor rät: "Sind Räume einmal von Feuchtigkeit und Schimmelpilzen befallen, sollte sofort gehandelt werden." Von vielen wird als erste Maßnahme das Abwischen mit 70-80%-igem Isopropyl-Alkohol empfohlen. Doch Vorsicht! Der Schimmel kann beim Abwischen gesundheitsgefährdende Sporen freisetzen, die sich im ganzen Wohnraum verteilen. "Schimmel pilze sollten deshalb stets vom Fachmann entfernt werden", so Thomas Molitor. Dies ist auch die Empfehlung des Bundesumweltamtes, wenn der Befall eine Fläche von einem halben Quadratmeter und mehr erreicht hat.

Nach der Schimmelpilzbeseitigung empfiehlt es sich bei kondensationsbedingtem Schimmel, Wände oder Decken mit ISOTEC-Klimaplatten auszustatten. Diese Calciumsilikatplatten dämmen die Wände und regulieren das Raumklima, indem sie überflüssige Feuchtigkeit aus der Luft aufnehmen, speichern und

beim Absinken der Raumluftfeuchtigkeit großflächig wieder abgeben. Kondensationsbedingte Schimmelschäden werden damit für die Zukunft ausgeschlossen. Zusätzlich entsteht ein angenehmes und lebenswertes Raumklima.

BESTE PRÄVENTION: RICHTIG LÜFTEN UND KLUG HEIZEN

Unerlässlich ist immer ein richtiges Lüften der Wohnräume. "Stoßlüften mit komplett geöffneten Fenstern ist die beste Methode. Der Austausch der Raumluft ist 30 Mal höher als bei gekippten Fenstern", betont Diplom-Ingenieur Molitor. Drei bis fünf Mal für ca. fünf bis zehn Minuten an Stoßlüftung reichen und verhindern auch im Winter ein zu starkes Auskühlen der Räume.

Das richtige Lüften wird durch ein kluges Heizen komplettiert. Dafür gilt: Selbst wenn tagsüber - auch für längere Zeit - niemand zuhause ist, muss bei niedrigen Außentemperaturen durchgehend geheizt werden. Die Raumtemperatur sollte 16 °C nicht unterschreiten. Bei Wohnräumen wird eine stabile Temperatur von mindestens 19 bis 21°C empfohlen, bei wenig genutzten Zimmern wie etwa Gästezimmer, oder Abstellkammer reicht eine Temperatur von mindestens 16 °C.

"Wenn beides stimmt, das Lüftungs- und das Heizverhalten, wird eine zu hohe Raumluftfeuchte von mehr als 70 Prozent in Wohnräumen vermieden. Die Gefahr eines Schimmelpilzbefalls ist damit auf ein Minimum reduziert", fasst der Experte zusammen.

Text und Foto: isotec

VERBANDSINFO HAUS & GRUND FREIBURG

Verschiebung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

**Neuer Termin: 24. November 2020, 18:30 Uhr,
Historisches Kaufhaus**

Durch die Entscheidung der Politik, das öffentliche Leben zur Verringerung der Ausbreitung des Coronavirus weitgehend einzuschränken, muss die für den 19.05.2020 geplante Mitgliederversammlung verschoben werden. Die Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus vom 17.03.2020 untersagt bis zum 15.06.2020 Versammlungen jeglicher Art.

Die Durchführung der Mitgliederversammlung zum geplanten Termin ist damit nicht möglich. Wir hoffen, dass sich die Situation bis zu dem oben genannten Ersatztermin im November wieder beruhigt hat. Die Einladung erfolgt dann nicht wie gewohnt per Brief, sondern über die Freiburger Hausbesitzer-Zeitung. Sie können sich den Termin jedoch schon einmal vormerken.

Wir bitten um Verständnis. Bleiben Sie gesund!

Manfred Harner
Vorsitzender

Stephan Konrad
Geschäftsführer

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Februar 2020, 105,6

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Februar 2020, 106,0

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%**.



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

Mieter-Bonitätsauskunft?
Dafür haben wir jemanden!

Ab sofort bietet Haus & Grund Freiburg die Möglichkeit der Identitäts- und Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschlüssen bei der SCHUFA, der führenden Auskunftsstelle Deutschlands, an. Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von **€ 19,95** (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter www.mietvertrag-hausundgrund.de eingeloggen.

Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft, Freiburg

In Kooperation mit:
schufa

Neues Angebot für Mitglieder

Sie wollen als Mitglied von Haus & Grund Freiburg mit anderen unserer 5.500 Mitglieder in Kontakt treten? Dafür wird es künftig in der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung die Rubrik „Mitglieder für Mitglieder“ geben. Hier können Sie für Ihr Anliegen – gleich, um was es sich dabei handelt – ein Inserat aufgeben.

MITGLIEDER
FÜR MITGLIEDER

Die Anzeige ist für Sie kostenfrei und darf maximal sechs Zeilen beanspruchen.

Berücksichtigt werden die Anzeigen nach ihrem Eingangsdatum.

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



Tel.: 0761 / 40 99 61
Fax: 0761 / 40 42 44
Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.04.2020

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

FÜR MITGLIEDER KOSTENFREI

AUCH ALS DOWNLOAD UNTER

[https://www.haus-grund-freiburg.de/
downloads_fuer_mitglieder.html](https://www.haus-grund-freiburg.de/downloads_fuer_mitglieder.html)

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



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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

- Aktuelle Mietverträge von Haus & Grund
- bis zu 20% Rabatt
- Einfache Datenübernahme für neue Verträge

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg



IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0 Fax: 0761/28056-60; www.haus-grund-freiburg.de
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) verband@haus-grund-freiburg.de
Layout	Jutta Rueß - info@perfectlayout.de
Titelbild	Stephan Konrad
Druck	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Anzeigenverw.	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 bender@werbe-gmbh.de
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen	nur mit Genehmigung der Redaktion.
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	



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

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



Seit 1870

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

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

Peter Gramer Kaminbau GmbH

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

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

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

Abrichstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. 0761 / 13 20 54 · Fax 13 20 55
www.mathis-sonnenschutz.de · info@mathis-sonnenschutz.de

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12
Mobil 0179 - 514 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

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

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

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

Nasse Wände?

Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-929496 oder 0761-3873677
www.isotec-walzer.de



ISO-TEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Wärmeschutzfenster	Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster	Verglasung
Verbundfenster	Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

Internet: www.glasfenschmidt.de E-mail: info@glasfenschmidt.de