

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Verbands-
haus wieder
geöffnet

Mietpreisbremse

NICHT NUR VERLÄNGERT,
AUCH VERSCHÄRFT

Corona - Gesetzgebung

ZAHLUNGSMORAL FÜR DAUER-
SCHULDVERHÄLTNISSE

Außenbereich

GARTEN- UND BALKONMÖBEL
RICHTIG VERSICHERT?



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

AKTUELLE VERMIETUNGSANGEBOTE



FREIBURG - HERDERN

7-Zimmer-Maisonette-Wohnung (OG + DG + Studio) in 2-Familien-Haus, Baujahr 1926 (Denkmalschutz) Wohnfläche ca. 197 m², hochwertige Ausstattung, Parkett, 2 Bäder, Wohnküche mit Einbauküche, Gas-ZH + Solaranlage, großer Balkon, ruhige Lage, ab 1.6.

KM € 2.350,- + NK

FREIBURG - HASLACH

Reihenmittelhaus Baujahr 1984, mit 5 Zimmern, Wohnfläche ca. 132 m² auf 3 Ebenen, 2 Bäder, Gäste-WC, Einbauküche, Gas-EH, EV 142,8 kWh/m²a
gern an Familie, keine Haustiere! ab 1.6.

KM € 1.410,- INKL. GARAGE



FREIBURG - TIENGEN

3,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG, Wohnfläche ca. 94 m², Baujahr 1971, Parkett, Balkon, Öl-ZH EV 152 kWh/m²a, ab 1.6., keine WG!

KM € 985,- INKL. STELLPLATZ

FREIBURG - WIEHRE

Ladengeschäft, Nutzfläche ca. 144 m², Baujahr 1893, zurzeit Apotheke, sehr gute Ausstattung (Regalsysteme, Theke = VHB), Gas-EH, EV 124 kWh/m²a, ab 15.5. frei

KM € 2.670,- INKL. 2 STELLPLÄTZE



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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Kommentar zu den Folgen der Corona-Epidemie
- 5 **Mietpreisbremse**
Nicht nur verlängert, auch verschärft
- 5 Kommentar: Energiewende ohne Bürger
- 6 Gastbeitrag: Wohnimmobilien lohnen sich häufig für die Altersvorsorge – aber nicht immer

RECHT & STEUER

- 7 Leguane im Mini-Appartement!
- 7 Zoohandlung im Wohnhaus?
- 8 **Corona-Gesetzgebung**
Zahlungsmoratorium für Dauerschuldverhältnisse
- 9 Haftung und Versicherung
Grobe Fahrlässigkeit - das unterschätzte Risiko
- 9 Mietwohnung
Was ist erlaubt, was verboten?
- 10 Gegenstände im Flur
Was ist erlaubt im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses?
- 10 Straßensanierung
BGH entscheidet zur Haftung mehrerer Straßenbaulastträger
- 11 Der Raumteiler-Streit
Dürfen Vermieter die Erlaubnis für den Einbau eines Raumteilers verweigern?
- 12 Die Garage als Ersatzabstellraum?
- 13 Grunderwerbsteuer
Einnahme-Rekord lässt Traum vom Eigenheim platzen
- 14 Absetzung für Abnutzung (AfA)
Kaufpreisaufteilung auf dem Prüfstand
- 14 Grundstücksschenkung innerhalb der Familie

WOHNUNGSEIGENTUM

- 15 Eltern-Kind-Zentrum in WEG
- 15 Hausbewohner müssen Kinderlärm ertragen

RUND UMS HAUS

- 15 Verteilung der Heizkosten: Heizkostenverordnung setzt auch für WEGs einen strengen Rahmen
- 16 **Außenbereich: Garten- und Balkonmöbel richtig versichert?**
- 16 Wenn der Alarm plötzlich losgeht
Verhaltenstipps bei Einbrüchen während Anwesenheit
- 17 Das Terrassendach als Energielieferant
Schatten spenden, Strom erzeugen
- 18 10 Dinge, die Sie über Ihre Heizungspumpe wissen sollten
- 19 Corona: Gute Zeiten fürs Planen und selber Bauen, schlechte Zeiten fürs Handwerk
- 19 Solarthermie: Heizen mit der Kraft der Sonne
- 20 Balkone nachrüsten
- 20 Smarthome vor Zugriffen von außen schützen

VERBANDSINFO

- 21 Neues Angebot für Mitglieder
- 21 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Verschiebung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Aktionsende Mitgliedertarif der Badenova
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

SCHERER

SÜDBADEN



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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

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

Liebe Haus & Grund-Mitglieder,

die Corona-Epidemie hat unser Leben auf den Kopf gestellt. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Epidemie sind dramatisch. Die vorübergehende Schließung vieler Betriebe und Geschäfte wurde angeordnet und manch einer kann seine Miete nicht mehr zahlen. Spätestens damit hat die Krise die Vermieter erreicht.

Die Reaktion darauf zeigte sich in den Haus & Grund-Vereinen: Sie, die privaten Vermieter, haben die Haus & Grund-Berater nicht etwa um Unterstützung bei der Kündigung nicht zahlender Mieter gebeten, sondern um Hilfe bei der Vereinbarung von Stundung oder Erlass der Miete. Die Suche nach fairen Übergangslösungen dominierte unsere Unterstützung für Sie. Damit haben die privaten Vermieter, die bei Haus & Grund organisiert sind, erneut eindrucksvoll bewiesen, dass sie nicht nur mit ihrer Immobilie und ihren Mietern verantwortungsvoll umgehen, sondern auch mit der Gesellschaft.

Mich hat dieses Verhalten nicht überrascht, denn es entspricht dem, was ich aus den Haus & Grund-Vereinen kenne. Dies kommuniziere ich auch gegenüber den Politikern unseres Landes, von denen viele dieses zu Recht positive Bild von Ihnen teilen. Nur einige wenige Politiker pflegen ein – vom Deutschen Mieterbund teilweise auch geschürtes – ideologisch geprägtes Bild von Immobilieneigentümern.

Dieses ideologisch geprägte Bild beeinflusste leider den ersten Gesetzesentwurf, der Mieter in Zeiten der Corona-Krise schützen sollte. Anstatt Mietern mit staatlicher Unterstützung zu helfen, so wie dies in allen anderen Bereichen der Rettungsaktionen von Beginn an vorgesehen war, wurde ein völlig falsches Signal gesandt: Der Gesetzesentwurf visierte ein bis zu einjähriges Zahlungsmoratorium für Mieter und deren Bruttomieten – zulasten der Vermieter – an. Daran, dass Vermieter die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten tragen müssen, eventuell Darlehen zu tilgen haben und selbst in finanzielle Schwierigkeiten geraten können, wurde anscheinend kein Gedanke verschwendet.

Die Folge des ersten Gesetzesentwurfes wäre gewesen, dass die Eigentümer die krisenbedingten Lasten aller Mieter allein zu tragen hätten – unabhängig von der persönlichen Situation. Wer in einer Krise den einen Teil der Gesellschaft gegen den anderen ausspielen will, der zeigt nach meinem Verständnis kein verantwortungsbewusstes staatspolitisches Verhalten. Dabei wäre das einfach gewesen: Die jetzige Lösung, die vor allem auf die zügige Auszahlung von Wohngeld und für die Kosten der Unterkunft setzt sowie die Förderung von Gewerbetreibenden und Selbständigen vorsieht, hat Haus & Grund von Beginn an vorgeschlagen und konnte damit letztlich auch die Bundesregierung überzeugen.

Für Ihr Engagement in der Krise möchte ich Ihnen herzlich danken. Haus & Grund wird Sie dabei nach Kräften unterstützen. Auch in den Vereinen mussten wir uns zunächst mit den veränderten Rahmenbedingungen vertraut machen, aber wir sind für Sie da. Vielerorts erhalten Sie die Haus & Grund-Beratung zwar nicht mehr persönlich, dafür aber telefonisch oder per E-Mail. Außerdem geben wir Ihnen in diesem Heft Informationen zu den Corona-Sondergesetzen, die bis Anfang April in Kraft getreten sind. Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten, um finanzielle Unterstützung zu erhalten oder Steuerlasten zu stunden. Diese Chancen sollten Sie bei Bedarf nutzen, Ihr Haus & Grund-Verein wird Sie dabei gerne beraten.

Ich wünsche Ihnen für die kommenden Wochen und Monate alles Gute und Gesundheit – gemeinsam werden wir durch die Krise kommen!

Ihr
Kai H. Warnecke (Präsident)



Foto: die Hoffotografen

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

Scherlenzendorf 1a Telefon: 0 76 61 / 67 38
79252 Stegen-Eschbach Telefax: 0 76 61 / 75 93
info@zimmerrei-birkenmeier.de • www.zimmerrei-birkenmeier.de

**Holztreppebau
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

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

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 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gäuben	

Mietpreisbremse

Nicht nur verlängert, auch verschärft

Bundestag und Bundesrat haben das neue Gesetz zur Mietpreisbremse beschlossen: Verschärft wurde der Rückforderungsanspruch des Mieters, wonach er bereits gezahlte Mietanteile zurückverlangen kann, die nach den Regelungen der Mietpreisbremse überhöht und damit unzulässigerweise vereinbart wurden.

Zwar hatte der Mieter auch nach bisher geltendem Recht diesen Rückforderungsanspruch. Dieser bezog sich allerdings nur auf solche Mietanteile, die nach der Rüge des Mieters – die Miethöhe verstoße gegen die Regelungen der Mietpreisbremse – zur Zahlung fällig geworden waren.

RÜCKFORDERUNGSANSPRUCH: BIS ZU 30 MONATE

Nach dem neuen Recht können Mieter solche Mietanteile auch bis zu 30 Monate nach Vertragsschluss zurückverlangen, sofern sie während dieser Zeit die unzulässige Miethöhe gerügt haben. Dies gilt selbst dann, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist, sofern der Mieter noch vor dem Auszug die Zulässigkeit der Miethöhe rügt. Rügt der Mieter mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, kann er nur die überhöhten Mietanteile zurückverlangen, die nach dem Zugang der Rüge fällig geworden sind. Die neue Regelung gilt für alle Mietverhältnisse, die nach dem 1. April 2020 geschlossen werden, sofern die Mietwohnung in einer Stadt oder Gemeinde liegt, für die die Regelungen der Mietpreisbremse gelten.

BIS 2025 VERLÄNGERT

Darüber hinaus sind die befristeten Regelungen der Mietpreisbremse verlängert worden. Ursprünglich galten sie nur bis zum 31. Dezember 2020. Diese Frist wurde nunmehr bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland. Sie gilt nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden. Dort darf die Miete im Regelfall nicht höher als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Die Regelungen wurden im Jahr 2015 temporär eingeführt.

SO BEWERTET INKA-MARIE STORM, CHEFJUSTIZIARIN, DAS NEUE GESETZ:

„Da die zulässige Miethöhe im Regelfall an die ortsübliche Vergleichsmiete geknüpft ist, ist es Vermietern oftmals nur sehr schwer möglich, diese rechtssicher zu bestimmen. Das gilt insbesondere in Städten und Gemeinden ohne Mietspiegel. Selbst wenn ein Mietspiegel vorhanden ist, führt jede Unsicherheit über die korrekte Einordnung in ein Mietspiegelfeld oder die Bestimmung der Mietspiegelspanne bereits zu einem Rüge- und Prozessrisiko.“

TIPP

Vermieter sollten künftig über zweieinhalb Jahre Rücklagen bilden, denn es wird sich erst am Ende dieser Zeit herausstellen, ob der Mieter Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Miethöhe hat und diese rügt.

Kommentar

Energiewende ohne Bürger

Jüngst wurde das laut Gesetz notwendige Smart-Meter-Gateway eines dritten unabhängigen Unternehmens zertifiziert. Damit kann die flächendeckende Markteinführung der intelligenten Strommesssysteme beginnen. Verpflichtend sind diese – zumindest zunächst – für Großverbraucher. In privaten Haushalten werden unterdessen bereits seit Längerem die konventionellen Ferraris-Zähler durch digitale Zähler ersetzt.

Dass der technologische Fortschritt an dieser Front Fahrt aufnimmt, ist begrüßenswert. Nur: Die Vorteile, die der Verbraucher davon haben soll, sind noch nicht in Sicht. Ein zentrales Ziel der Digitalisierung ist schließlich, dass die Haushalte ihren Stromverbrauch nicht nur kontrollieren, sondern auch verändern.

Den Anreiz dafür sollen variable Stromtarife mit zeit- oder lastabhängigen Preisstufen bieten. Seit 2011 sind Stromversorger gesetzlich verpflichtet, mindestens einen solchen Tarif anzubieten. Das tun zwar die meisten. Die Einsparung für die Kunden im Vergleich zur Grundversorgung beträgt jedoch einer aktuellen Studie zufolge selbst bei einer deutlichen Veränderung des Verbrauchsverhaltens nur 25 Euro im Jahr. Dafür muss der Verbraucher jedoch die Zusatzkosten für den Einbau des digitalen Zählers tragen.

Eine Milchmädchen-Rechnung, die nicht nur Mathe-Cracks ausschlagen. Damit droht ein weiterer Baustein der Energiewende nicht mit den Bürgern gestaltet zu werden, sondern über sie hinweg. Noch eine verpasste Chance!

Dr. Kai H. Warnecke (Präsident)

Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Gastbeitrag

Wohnimmobilien lohnen sich häufig für die Altersvorsorge – aber nicht immer

Die Preise für Wohnimmobilien sind in Deutschland stark gestiegen, in besonders gefragten Lagen haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Löhnen sich Wohnimmobilien noch immer als Anlageinstrument für die Altersvorsorge oder hat der Aufschwung nur diejenigen begünstigt, die rechtzeitig investiert haben?

Natürlich ist gutes Timing auch für die langfristige Geldanlage vorteilhaft. Viel wichtiger sind jedoch für eine später auskömmliche Zusatzrente, dass die Anleger für Jahrzehnte motiviert und stetig Ersparnisse bilden, dass sie in risikobehaftete und damit renditetragende Anlagen investieren, dass sie diese Anlagen auch verstehen und dass diese Anlagen den Vergleich mit anderen aktuellen Anlagealternativen standhalten.

Folgt man dieser Diktion, lohnen sich Investitionen in Wohnimmobilien vielerorts weiterhin. Zwar ist die Mietrendite einer Wohnimmobilie in den letzten Jahren deutlich gesunken, doch liegen selbst in München und Berlin die Mietrenditen oberhalb der Anleihezinsen. Hinzu kommt, dass ein Eigenheim oder die Kapitalanlageimmobilie viel besser zur Ersparnisbildung disziplinieren als der Wunsch nach einem möglichst großen Wertpapierportfolio. Gerade für die eigenen vier Wände entsteht nicht nur eine Kapitalrendite, sondern direkter Konsumnutzen: Die selbstgenutzte Immobilie wird zu einem Zuhause, das wir ebenso prägen wie dieses im Laufe der Jahrzehnte wohl auch uns.

Einer der wichtigsten Vorteile einer privaten Immobilienanlage zu Altersvorsorgezwecken ist aber, dass durch eigene Arbeit – seien es Handwerkertätigkeiten, Verwalterarbeiten, Suche nach passenden Mietern oder Ähnliches – die Rendite und das Risiko einer Anlage beeinflusst werden können. Für ein Wertpapierportfolio gilt dies nicht.

Diese Vorteile gehen nicht verloren, sollte der aktuelle Zyklus

an Schwung verlieren. Und dennoch müssen Haushalte genau prüfen, welche Immobilienanlageform für sie persönlich geeignet ist, denn mit Immobilieninvestitionen sind spezifische Risiken verbunden. Hierzu zählen neben den konjunkturellen Risiken die Standort- und Objektrisiken sowie das Klumpenrisiko, das daraus resultiert, dass ein Immobilienerwerb für die meisten Haushalte die größte Einzelausgabe ihres Lebens darstellt. Kleine Fehler können fatale Konsequenzen haben. Solche kleinen Fehler könnten in der Fehlbewertung der Lage, von Objektmerkmalen, der Bauqualität, aber auch der Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes oder der Stabilität der gewählten Lebensgemeinschaft liegen. Wer Sorge vor solchen Fehleinschätzungen hat, sollte eher in fremdvermietete Immobilien als in selbstgenutztes Wohneigentum investieren, vielleicht sogar in indirekte Immobilienanlagen wie Fonds oder Aktien.

Wie kommt es dann bei all diesen Vorteilen dazu, dass zwar die Mehrzahl der Menschen in Deutschland in Wohnimmobilien (und konkret in Wohneigentum) eine sehr gute Form der Altersvorsorge erkennt, die Wohneigentumsquote mit unter 50 Prozent jedoch unterhalb des europäischen Mittelwertes liegt? Die Gründe sind vielschichtig und haben viel mit der jüngeren Geschichte Europas zu tun sowie mit der zum Teil damit verbundenen relativen Förderlandschaft für Mietwohnungen und Wohneigentum. Aktuell stellen die wichtigsten Hürden in Deutschland die unzureichende Eigenkapitalausstattung junger Familien sowie die erheblichen Transaktionskosten dar, die in einigen Bundesländern 14 Prozent erreichen. Diese Reibungskosten stellen die Immobilienanlage im Vergleich mit Kapitalanlagen schlechter und erschweren die Wohneigentumsbildung.

Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg

...die richtige Wahl

waitel KG
HEIZUNG SANITÄR

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR

Stather 

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011

 **Kleine-Albers**
HEIZUNG · LÜFTUNG · SANITÄR

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

Leguane im Mini-Appartement!

Keine artgerechte Tierhaltung: Die Tierschutzbehörde durfte der Halterin die Leguane wegnehmen

Die Einzimmerwohnung in Bonn war nur 24 Quadratmeter groß. Groß genug für Leguane von einem Meter Länge, dachte Bewohnerin S. Sie hielt die zwei grünen Tiere – Aaron und Sarah genannt – fast 18 Monate lang freilaufend ohne Terrarium. Dabei benötigten die Tropen-Tiere ausreichend Platz, dazu eine Temperatur von mindestens 25 bis 30 Grad Celsius und eine Luftfeuchtigkeit von bis zu 95 Prozent.

Solche Bedingungen versuchte Frau S herzustellen, indem sie die Heizung aufdrehte und mehrmals am Tag Wasser in einem offenen Topf verdunsten ließ, bis die Fensterscheiben beschlugen. Als ein Leguan ausbüxte und unter großer Anteilnahme von Nachbarn und Öffentlichkeit gesucht wurde, erfuhr die Stadt Bonn von dieser Tierhaltung und schickte eine Amtstierärztin zur Kontrolle. Sie nahm Aaron und Sarah sofort mit und brachte die Tiere in einem Terrarium unter. Die Tierschutzbehörde verbot Frau S, Reptilien zu halten.

Dagegen wehrte sich die Frau: Bei ihr hätten die Tiere frei leben können, in zahlreichen You-Tube-Videos habe sie sich über die

richtige Haltung informiert. Sie habe Aaron und Sarah abwechslungsreich ernährt. Die Leguane hätten über gespannte Seile und einen Katzenbaum klettern und im Spülbecken baden können.

Doch es gelang der Reptilienfreundin nicht, mit diesen Argumenten das Verwaltungsgericht Köln zu überzeugen: Es wies ihre Klage gegen die Wegnahme ab (21 K 6578/18). Nach dem tierärztlichen Gutachten seien die Haltungsbedingungen (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) nicht artgerecht gewesen, verstießen also gegen das Tierschutzgesetz.

In der kleinen Wohnung hätten sich die Leguane nicht ausreichend bewegen können, Schwimmen schon gar nicht. Zudem habe ein sauberer Wasserbehälter gefehlt und die mangelnde Hygiene habe zu Bakterienbefall geführt. Trotz offener Wunden und Häutungsproblemen seien die vernachlässigten Leguane nicht tierärztlich behandelt worden.

Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 04.09.2019 – 21 K 6578/18

onlineurteile.de

Zoohandlung im Wohnhaus?

Anwohner verlangen, dass die Kommune gegen „übermäßige Kleintierhaltung“ im Wohngebiet einschreitet

Zuerst hatten sich die Hauseigentümer an die Gemeinde gewandt. Sie forderten, die Kommune müsse gegen die überbordende Tierhaltung auf dem Nachbargrundstück einschreiten. In einem reinen Wohngebiet sei sie nicht akzeptabel. Daraufhin arrangierte die zuständige Behörde einen Ortstermin.

Auf dem Grundstück des Zweifamilienhauses zählten die kommunalen Mitarbeiter fünf Hasen, vier Frettchen, elf Hühner, fünf Enten, fünf Hunde, mehrere Katzen und fünf Papageien. Dennoch machten Gebäude und Grundstück auf die Prüfer einen gepflegten Eindruck. Sie lehnten es ab, Maßnahmen gegen die „Kleintierhaltung“ zu ergreifen.

Daraufhin zogen die Anwohner vor Gericht und verlangten, der privaten Zoohandlung auf dem Nachbargrundstück ein Ende zu setzen. Beim Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart setzten sie sich

durch (2 K 6321/18). Tiere zu halten, sei eine typische Freizeitbeschäftigung, erklärte das VG: Im Rahmen eines Hobbys müsse sie aber auch bleiben, jedenfalls in einem reinen Wohngebiet.

Im konkreten Fall sprengte der Umfang der Tierhaltung den Rahmen des in Wohngebieten Üblichen. Wer am Grundstück vorbei spazierte und diese Ansammlung von Tieren sehe, denke nicht mehr an einen Hobbytierhalter. Da dränge sich eher der Eindruck auf, der Eigentümer einer Zoohandlung bringe viele Tiere unterschiedlicher Arten kurzfristig privat unter.

Durchschnittlich halte in Deutschland jeder Haushalt ein Haustier. Dieser Durchschnittswert werde hier um das 20-fache überschritten. Auch die Zahl von sieben unterschiedlichen Tierarten sei mit der üblichen Hobbytierhaltung nicht zu vereinbaren.

Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 10.05.2019 – 2 K 6321/18

onlineurteile.de

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ
Tel. 07628 803 685

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

ft
wir sind spezialisiert...

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviele 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

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Corona-Gesetzgebung

Zahlungsmoratorium für Dauerschuldverhältnisse

Um Mietern und Kleinstunternehmern während der Corona-Krise zu unterstützen, deren Haushaltseinkommen oder Umsatz wegen der Pandemie verringert oder weggebrochen ist, hat der Deutsche Bundestag unter anderem ein Zahlungsmoratorium für wesentliche Dauerschuld- und Mietverhältnisse sowie Darlehensverträge beschlossen.

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, ist es dem Vermieter verwehrt, seinem Mieter aus diesem Grund zu kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Vermieter kann dem Mieter wegen der in dem genannten Zeitraum angehäuften Mietschulden erst ab dem 30. Juni 2022 kündigen.

AUSNAHMEN VOM KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS

Der Vermieter kann auch weiterhin wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße kündigen, sofern die weiteren Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen Mietschulden, die vor diesem Zeitraum angefallen sind, auch hier kann der Vermieter das Mietverhältnis beenden, soweit die Voraussetzungen vorliegen.

MUSS DER VERMIETER

AUF DIE MIETEINNAHMEN VERZICHTEN?

Der Mieter bleibt auch während des genannten Zeitraums zur regelmäßigen und fristgerechten Mietzahlung verpflichtet. Zahlt der Mieter die monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. Der Vermieter kann von seinem Mieter grundsätzlich auch Verzugszinsen verlangen, bis die Mietschulden beglichen sind.

WAS MUSS DER MIETER TUN, WENN ER SEINE MIETE NICHT ZAHLEN KANN?

Der Mieter sollte mit seinem Vermieter Kontakt aufnehmen, um ihn über die Situation aufzuklären. So können Vermieter und Mieter eine Lösung vereinbaren. Sollte es zum Streit kommen, muss der Mieter glaubhaft machen, dass er infolge der Corona-Pandemie nicht oder nicht vollständig zahlen kann.

WAS GILT FÜR VERBRAUCHER UND KLEINSTUNTERNEHMER?

Können Verbraucher und Kleinstunternehmer ihrer Zahlungspflicht aus einem wesentlichen Dauerschuldverhältnis, welches

vor dem 8. März abgeschlossen wurde, im Zeitraum vom 8. März bis zum 30. Juni 2020 nicht oder nicht vollständig nachkommen, steht ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht zu.

WAS SIND „WESENTLICHE DAUERSCHULDVERHÄLTNISSE“?

Das Gesetz konkretisiert diesen Begriff nicht weiter. Aus der Gesetzesbegründung geht hervor, dass es sich um Verträge handelt, die Verbraucher und Kleinstunternehmer zur Grundversorgung oder zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs abgeschlossen haben. Dies sind beispielsweise Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Verbraucher und Kleinstunternehmer sind in diesen Fällen weiterhin zur fristgemäßen Zahlung verpflichtet.

KÖNNEN VERBRAUCHER ODER KLEINSTUNTERNEHMER EINFACH DIE ZAHLUNG EINSTELLEN?

Wenn ein Verbraucher oder ein Kleinstunternehmer nicht zahlen kann, müssen sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen. Sie müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen oder nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, können keine Sekundärpflichten, wie Schadensersatzpflichten oder Verzugszinsen, entstehen.

GILT DAS LEISTUNGSVERWEIGERUNGSRECHT, SOFERN DIE VORAUSSETZUNGEN VORLIEGEN, UNEINGESCHRÄNKT?

Sind die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so gilt es nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge ist das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gibt.

Inka-Marie Storm (Chefjustiziarin)



maler
albert kiefer
GmbH
Restaurator im Handwerk

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

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

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GETSERVICE GMBH
DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



LBS
Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Julian Burger
0761/3688771+ 0173/7251172
Julian.Burger@LBS-SW.de

Haftung und Versicherung

Grobe Fahrlässigkeit - das unterschätzte Risiko

Brennende Kerzen, ein gekipptes Fenster oder eine laufende Spülmaschine: Schnell ist man unvorsichtig, ja fahrlässig. Doch Unachtsamkeit kann teuer werden. Immer wieder passieren Unglücke, an denen niemand schuld ist: Ein Blitz schlägt in ein Haus ein. Ein Baum, durch einen Sturm entwurzelt, stürzt auf ein Dach. Hierfür leisten die Versicherer Schutz.

FAHRLÄSSIGKEIT: WAS HEISST DAS?

Im Gegensatz zu den oben genannten Beispielen gibt es die absichtlich verursachten Schäden, die vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind. Wer ganz bewusst und vorsätzlich eine Fensterscheibe einschlägt, muss die Kosten für die Reparatur auch selbst tragen.

Doch in den seltensten Fällen ist der Sachverhalt so eindeutig und klar. Verursacht eine Person zwar nicht absichtlich oder willentlich einen Schaden, aber „lässt die erforderliche Sorgfalt außer Acht“, spricht man von Fahrlässigkeit. Das ist in § 276 BGB geregelt. Wer das Haus bei gekipptem Fenster verlässt, macht es Einbrechern leicht. Hier muss sich der Hausbesitzer wegen fahrlässigen Handelns eine Mitschuld anlasten lassen.

EINFACHE ODER GROBE FAHRLÄSSIGKEIT: WAS IST DER UNTERSCHIED?

Fahrlässigkeit heißt also, dass ein Verhalten vermeidbar gewesen wäre und die aus der Unachtsamkeit oder Nachlässigkeit resultierenden Folgen abzusehen waren. Je nach Schwere und Umfang der Mitschuld wird zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit unterschieden. Doch die Abgrenzung ist oft schwierig. Einfache Fahrlässigkeit liegt meist vor, wenn ein Schaden aufgrund einer kurzen, spontanen Unachtsamkeit, aus einem Versehen heraus entstanden ist. Grob fahrlässig handelt, wer elementare Sorgfaltspflichten außer Acht lässt und unüberlegt oder unvorsichtig agiert. Als einfache Faustformel gilt: Lässt sich der Sachverhalt mit der Aussage „So etwas kann jedem mal passieren“ beschreiben, liegt vermutlich eine einfache Fahrlässigkeit vor. Heißt es „Das darf einfach nicht passieren“, wurde vermutlich eher grob fahrlässig gehandelt.

GROBE FAHRLÄSSIGKEIT UND VERSICHERUNGSSCHUTZ

Die Unterscheidung zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit kann ausschlaggebend für die Leistungen der Versicherung sein. Denn bei grober Fahrlässigkeit ist der Versicherer je nach Schwere des Verschuldens berechtigt, die Versicherungsleistung ganz zu streichen oder teilweise zu kürzen (Quotelung). Glücklicherweise wurde die grobe Fahrlässigkeit in den Leistungskatalog vieler Versicherungen aufgenommen: Privathaftpflicht-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- und Hausratversicherung. Auch in der Wohngebäudeversicherung ist diese Leistung mitunter enthalten.

UNSER RAT

Prüfen Sie, ob Ihre Versicherungen auch bei grober Fahrlässigkeit leisten und ob die Deckung ausreichend hoch ist.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern zu unseren Versicherungstarifen. Unser Beratungsteam steht Ihnen telefonisch unter 0761 208 88 57 zur Seite.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Mietwohnung

Was ist erlaubt, was verboten?

Mit den immer weiteren Verschärfungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie kehrt auch bei vielen Vermietern die Unsicherheit ein. Was darf noch gemacht werden? Kann man noch neu vermieten? Darf man Wohnungsbesichtigungen durchführen?

Die Antworten auf diese Fragen können sich in diesen Zeiten täglich ändern, denn es hängt maßgeblich von den aktuell geltenden Landesverordnungen ab, was erlaubt ist und was nicht. Allerdings kann wohl davon ausgegangen werden, dass der Vermieter – solange keine strikten Ausgangsbeschränkungen oder Kontaktverbote gelten – all seinen Verpflichtungen nachkommen darf und muss, die er gegenüber dem Mieter hat. Gleichzeitig darf er auch weiterhin Wohnungen übergeben oder Besichtigungen durchführen. Dass dabei die empfohlenen Mindestabstände und Hygienemaßnahmen einzuhalten sind, ist selbstverständlich. Im Falle der zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses verordneten Kontaktverbote wird es maßgeblich von zwei Dingen abhängig sein: 1. dem genauen Wortlaut der Verordnung und 2. der Dringlichkeit der jeweiligen Maßnahmen und Handlungen. Wichtige Reparaturmaßnahmen müssen natürlich auch im Falle eines Kontaktverbotes durchgeführt werden können; Handwerksbetrieben ist in der Regel der Betrieb erlaubt. Während es ratsam ist, auf Wohnungsbesichtigungen weitestgehend zu verzichten, und sie, soweit möglich, elektronisch durchzuführen, dürften zum Beispiel Umzüge in der Regel möglich bleiben. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte die zuständige Ordnungsbehörde des Landes kontaktiert werden. Diese sollte Auskünfte darüber geben können, ob bestimmte Handlungen noch gestattet sind. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte die zuständige Ordnungsbehörde des Landes kontaktiert werden. Diese sollte Auskünfte darüber geben können, ob bestimmte Handlungen noch gestattet sind.

Julia Wagner

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Gegenstände im Flur

Was ist erlaubt im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses?

Der Hausflur ist ein Gemeinschaftsraum, der anteilig von allen Mietparteien genutzt werden darf. Das beinhaltet allerdings nicht die freie Gestaltungsmöglichkeit. Mieter dürfen hier längst nicht alles lagern.

Viele Vermieter kennen das Problem. Bei einem Gang durch das Treppenhaus des Mietobjekts bietet sich folgendes Bild: Schuhe liegen achtlos vor den Wohnungstüren oder die Mieter haben eigenständig Schuhschränke aufgestellt. Auf den Fensterbänken überwintern Blumen in Kübeln und Müllsäcke warten geduldig darauf, dass sie entsorgt werden. Da stellt sich die Frage: Was darf man im Treppenhaus abstellen und welche Dinge müssen weg?

FLUCHTWEG FREI HALTEN

Grundsätzlich sind Treppenhäuser Fluchtwege, die auf keinen Fall zugestellt werden dürfen. Je nach Bundesland und Gebäudeart gelten zwar unterschiedliche Mindestbreiten für den Fluchtweg, aber rund ein Meter Breite ist bei Mehrfamilienhäusern meist vorgeschrieben. Daher kann der Vermieter Möbel – wie zum Beispiel Schuhregale – entfernen lassen. Er muss die Gegenstände im Flur auch dann nicht dulden, wenn der Rettungsweg breit genug ist. Dieser Auffassung ist das Oberverwaltungsgericht Münster (Beschluss vom 15.4.2009, 10 B 304/09), das eine Anordnung zur Entfernung von Gegenständen aus dem Treppenhaus zur Sicherstellung des Brandschutzes als rechtmäßig bewertete. Selbst wenn die abgestellten Möbel nicht brennbar sind, könnten sie bei einem Feuer die Flucht behindern und müssen weg.

VERMIETER IST FÜR SICHERHEIT VERANTWORTLICH

Prinzipiell ist der Vermieter dafür verantwortlich, dass seine Mieter das Treppenhaus gefahrlos nutzen können. Er muss zum Beispiel dafür sorgen, dass die Beleuchtung funktioniert, das Treppengeländer ordnungsgemäß befestigt ist und die Treppentufen nicht so glatt sind, dass Sturzgefahr besteht. Gleichzeitig ist

er auch berechtigt, die Nutzung der Gemeinschaftsflächen – wie zum Beispiel dem Hausflur – in einer Hausordnung einzuschränken. Wer jedoch nur kurzzeitig ein paar Schuhe oder einen Regenschirm auf die Fußmatte stellt, bekommt keine Probleme.

KINDERWAGEN UND ROLLATOR MEIST ZULÄSSIG

Auch Kinderwagen sind immer wieder ein Streitthema. Allerdings dürfen diese, genau wie Rollatoren, im Eingangsbereich abgestellt werden, wenn die Mitmieter dadurch nicht erheblich belästigt werden. So wies das Amtsgericht Hannover die Klage eines Vermieters ab, der mit Verweis auf einen ausreichend breiten Rettungsweg das Abstellen von Rollatoren unterbinden wollte. Gehbehinderten Menschen sei es schließlich nicht zumutbar, ihre Gehhilfen in obere Stockwerke zu tragen. Ähnlich verhält es sich mit Kinderwagen. Wenn Mieter diesen jedoch problemlos in ihre Wohnung transportieren können, etwa weil sie im Erdgeschoss wohnen oder es einen Fahrstuhl gibt, können Vermieter das Abstellen untersagen. Eindeutig verhält es sich bei Fahrrädern. Sie sind ein Transportmittel und müssen auf den vorgesehenen Stellflächen abgestellt werden – nicht im Flur.

PFLANZEN NUR NACH ABSPRACHE

Wer Pflanzen zur Verschönerung oder zum Überwintern im Hausflur aufstellen möchte, sollte sich die Erlaubnis des Vermieters holen. Das Amtsgericht Frankfurt am Main urteilte hierzu: Selbst wenn auf dem Balkon nach einer energetischen Sanierung weniger Platz zur Verfügung steht, berechtigt das nicht zum Aufstellen von Pflanzen im Hausflur. Auch Mülltüten haben im Flur nichts zu suchen. Wenn jemand seinen Müll wiederholt und über mehrere Tage hinweg im Hausflur abstellt, kann dies sogar zu einer fristlosen Kündigung berechtigen.

Anna Katharina Fricke

Straßensanierung

BGH entscheidet zur Haftung mehrerer Straßenbaulastträger

Zur Straßenbaulast gehört auch die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen. Saniert die Kommune oder das Land eine Straße, darf dadurch der Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht künstlich so geändert werden, dass tiefer liegende Grundstücke beeinträchtigt werden. Dabei muss ein Straßenbaulastträger auch für die hinreichende Beseitigung von Wasser sorgen, welches auf die in seiner Baulast befindliche Bundesstraße von dem Gemeindeweg eines anderen Trägers fließt. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 31. Oktober 2019 (III ZR 64/18) entschieden.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, an dessen Grenze eine Bundesstraße des beklagten Landes verläuft. In die Bundesstraße wiederum mündet ein Verkehrsweg der Gemeinde, die hierfür die Straßenbaulast trägt. Das beklagte Land führte Sanierungsarbeiten an der Bundesstraße durch. Die Klägerin behauptete, dass es seitdem regelmäßig zu Überschwemmungen ihres Grundstücks durch von der Bundesstraße abfließendes Wasser komme, das sich zugleich mit der Entwässerung des Gemein-

deweg vermische. Mit ihrer Klage begehrte sie unter anderem die Unterlassung von Störungen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Das Landgericht hatte die Klage zunächst abgewiesen. Auch die Berufung vor dem Oberlandesgericht war gescheitert. Die Revision der Klägerin vor dem BGH war jedoch erfolgreich. Sie führte zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht werden kann, wenn die abzuwendende Beeinträchtigung nicht ausschließlich auf Naturkräfte zurückzuführen ist. Ein Unterlassungsanspruch erfordert, dass die Beeinträchtigung zumindest mittelbar auf dem Willen und einer Handlung des Anspruchsgegners basiert. Die Klägerin ist Anliegerin eines hangabwärts gelegenen Grundstücks und muss daher grundsätzlich infolge der natürlichen Gefällelage durch abfließendes Niederschlagswasser eine stärkere Beein-

trächtigung dulden. Nicht hinzunehmen ist hingegen die auf einer nicht fachgerecht ausgeführten Straßenbaumaßnahme beruhende zusätzliche Belastung. Insofern gehöre zu einer pflichtgemäß durchgeführten Straßensanierungsmaßnahme auch eine entsprechende Anpassung der vorhandenen Entwässerungseinrichtung zur Überführung der Verkehrswege anderer Straßenbaulastträger. Eine Haftung scheide lediglich aus, soweit die Sanierung der Bundesstraße samt Anschluss an den Gemeindeweg den technischen Maßstäben entspricht, die Entwässerung des Gemeindewegs hingegen nicht. Haben hingegen mehrere Ursachen zusammengekömmt, kann eine gemeinschaftliche Haftung beider Straßenbaulastträger in Betracht kommen.

Der Raumteiler-Streit

Dürfen Vermieter die Erlaubnis für den Einbau eines Raumteilers verweigern?

Das Verhältnis zwischen dem Berliner Mieter und seinem Vermieter kann man getrost als „zerrüttet“ bezeichnen. Schon vor dem Raumteiler-Streit hatten die Parteien einige Prozesse geführt. Im Frühjahr 2018 beantragte der Mieter, den Wohnbereich seiner Zwei-Zimmer-Wohnung von der Küchenzeile abtrennen zu dürfen. Er dachte daran, eine Trockenbauwand einzubauen. Zudem wollte der Mieter einen unbenutzten Kaminofen ausbauen.

Der Vermieter lehnte jede bauliche Veränderung ab. Anschließend bat der Mieter, beraten vom Mieterverein, darum, eine „mit der Bausubstanz nicht fest verankerte, sondern freistehende Konstruktion“ aus maßgefertigten Schränken auf Filzmatten aufstellen zu dürfen. Der Vermieter reagierte wie gehabt und verbot das „Entfernen der Feuerstätte“ sowie den „Einbau eines wie auch immer gestalteten Raumteilers“.

Nun zog der Mieter vor Gericht und klagte auf Feststellung, dass er dazu berechtigt sei, einen Raumteiler einzubauen sowie den Kaminofen auf eigene Kosten fachmännisch demontieren und einlagern zu lassen. Der Vermieter hielt die Klage für unzulässig: Der Mieter könne die Wohnung möblieren, wie er wolle. Aber ein Raumteiler mit Türöffnung schaffe ein weiteres Zimmer und verändere den Charakter der Wohnung, was er als Vermieter nicht akzeptieren müsse.

Auch äußerte sich der Bundesgerichtshof zu den Anforderungen, die für eine klägerische Darlegungslast gelten. Die Klägerin hatte die baulichen Veränderungen infolge der Sanierung geschildert und Fotografien der Überflutungen eingereicht. Der Bundesgerichtshof hielt dies für ausreichend. Einen Vortrag dazu, wann und wie häufig es zu den Überflutungen gekommen ist und welche Niederschlagsmengen gefallen sind, verlange eine schlüssige Klage nicht. Das Berufungsgericht wird nun weitere Feststellungen, insbesondere zu den Ursachen der Überflutungen, zu treffen haben.

Dr. Helena Klinger

Einen Raumteiler muss er sehr wohl akzeptieren, entschied das Amtsgericht Berlin-Mitte – zumindest den jetzt beantragten Raumteiler aus Holz ohne feste Verbindung mit Boden, Decke und Wänden (13 C 117/18). Ein Raumteiler, der nicht in die Bausubstanz eingreife, sei auch keine bauliche Veränderung. Der Mieter dürfe ihn aufstellen. Und er habe dies aus guten Gründen gerichtlich „absegnen“ lassen wollen. Das sei nicht unzulässig, sondern angesichts der früheren Auseinandersetzungen durchaus angebracht.

Der Vermieter behaupte zwar, er habe dem Mieter nur – ohnehin verbotene – bauliche Veränderungen an der Mietsache untersagt. So eindeutig seien aber seine Antwortschreiben und auch sein Vorbringen vor Gericht nicht gewesen. Im Gegenteil: Auch vor Gericht habe der Vermieter wiederholt, der beabsichtigte Raumteiler sei eine bauliche Veränderung, weil mit einer Tür versehen. Das treffe jedoch nicht zu, deshalb dürfe der Vermieter die Erlaubnis nicht verweigern. Nur der Abbau des Kaminofens wäre eine bauliche Veränderung. Er setze daher die Genehmigung des Vermieters voraus und sei ohne diese rechtswidrig.

Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 13.06.2019 – 13 C 117/18

onlineurteile.de

Du willst es wissen? Dann komm zu uns

HOPPUND HOFMANN

Ruf an! 0761 45997-0

Great Place To Work 2019

Mehr Infos auf: www.hopp-hofmann.de/karriere
Wir freuen uns auf Dich.

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann Tankschutz

www.tankschutz-seemann.de

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

TÜV-Mängelbeseitigung

ivd Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

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.

40 Jahre
1979 - 2019

Die Garage als Ersatzabstellraum?

Sie kennen das Phänomen sicher: alles was im Keller keinen Platz findet oder zu schmutzig ist, wird gerne in der Garage oder auf dem Pkw-Stellplatz gelagert. Von den Gartenmöbeln bis hin zu Sperrmüll findet sich dort alles. Häufig stellt sich dann die Frage, was auf Stellplätzen überhaupt gelagert werden darf bzw. wie man als Vermieter vorgeht, wenn ein Mieter seine Garage oder den Stellplatz unzulässig nutzt.

1. GARAGENVERORDNUNG (GAVO)

In Baden-Württemberg gilt eine Garagenverordnung die in § 14 Abs. 2 Folgendes regelt:

In Kleingaragen (bis 100 qm) dürfen bis zu 200 l Dieselmotorkraftstoff und bis zu 20 l Benzin in dicht verschlossenen, bruchstarken Behältern außerhalb von Kraftfahrzeugen aufbewahrt werden. In Mittel- und Großgaragen (über 100 qm) ist die Aufbewahrung von Kraftstoffen außerhalb von Kraftfahrzeugen unzulässig; andere brennbare Stoffe dürfen in diesen Garagen nur aufbewahrt werden, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählen oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienen.

Diese Vorschriften entfalten jedoch keine privatrechtliche Wirkung. Vielmehr handelt es sich um öffentlich-rechtliche Vorschriften, die vom Betreiber der Garage einzuhalten sind.

Dennoch kommt diesen Vorschriften eine Indizwirkung zu, falls für das konkrete Mietverhältnis keine konkreten Nutzungsregelungen vereinbart wurden. Aus der GaVO folgt damit: Stellplätze sind ausschließlich zum Abstellen von Kfz vorgesehen. Andere Gegenstände dürfen dort nicht abgestellt werden. Das AG Stuttgart (WuM 2016, 346) hat daher entschieden, dass sämtliches, nicht dem wirtschaftlichen Zweck eines Kfz dienendes Zubehör verboten ist (z.B. Kartons, Plastikmaterial, Getränkekisten).

Schwieriger wird es bei Einzel- oder Doppelgaragen. Diese gelten regelmäßig als Kleingaragen, sodass nur die Lagerung von Kraftstoffen eingeschränkt ist. Daher wird man die Lagerung weiterer Gegenstände (ohne vertragliche Regelung) kaum verbieten können, solange in der Garage der Pkw noch abgestellt werden kann. Denn der (baurechtliche) Sinn von Garagen besteht darin, öffentliche Verkehrsflächen für den Verkehr frei zu halten. Solange dies noch möglich ist, lässt sich die Zweckentfremdung der Garage als Abstellraum kaum unterbinden.

2. MIETVERTRAGLICHE REGELUNGEN

Trotz der unter Ziff. 1 erwähnten Indizwirkung der GaVO ist es sinnvoll, eine Art Hausordnung für die Garage (Garagen-/Stell-

platzordnung) als Vertragsbestandteil zu vereinbaren und als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen. Die nachträgliche (einseitige) Einführung einer solchen Garagenordnung wäre nur möglich, wenn es um die Konkretisierung von vertraglichen Schutzpflichten oder die Gewährleistung des Vermieter Eigentums geht. Beispiel: Unterlassung von Beeinträchtigungen des Nachbarstellplatzes, Freihalten von (Feuerwehr-) Zufahrten. Weitergehende Nutzungsregelungen können mit dem Mieter auch im Mietvertrag vereinbart werden. So z.B. das Verbot des Lagerns von Hausrat in der Einzelgarage.

3. RECHTE DES VERMIETERS BEI VERSTÖßEN

Verstößt ein Mieter gegen die vereinbarte oder durch Auslegung ermittelte zulässige Nutzung der Garage oder des Stellplatzes, kann der Vermieter (nach vergeblicher Abmahnung) auf Unterlassungsklagen (§§ 541, 1004 BGB).

Das Eigenmächtige Räumen (Selbsthilfe) wäre zwar bei entsprechender Gefahrenlage denkbar. Die Gerichte sehen dies jedoch äußerst kritisch und erteilen daher dem eigenmächtigen Räumen wegen eines vertragswidrigen Gebrauchs regelmäßig eine Absage. Ein solches Vorgehen widerspricht i.d.R. § 887 ZPO mit der Folge, dass man sich zunächst einen gerichtlichen Räumungstitel besorgen muss. Erst wenn der Mieter seiner Räumungspflicht nicht nachkommt, kann man sich vom Prozessgericht ermächtigen lassen, die Räumung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Ein Selbsthilferecht kann jedoch in Betracht kommen, wenn einem der eigene Stellplatz durch verbotene Eigenmacht eines Dritten vorenthalten oder entzogen wird (z.B. durch Falschparken oder das Abstellen von Hausrat auf dem Stellplatz). Die erforderlichen Kosten können nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangt werden.

Bei beharrlichen Verstößen wäre auch eine Kündigung des Mietverhältnisses denkbar. Hier muss man jedoch prüfen, ob ein separater Stellplatzmietvertrag vorliegt, der relativ einfach gekündigt werden kann. Bei einem einheitlichen Wohnungs- und Stellplatzmietvertrag wird dies schwieriger, da immer der gesamte Mietvertrag gekündigt werden muss. Dies wird nur möglich sein, wenn der Mieter beharrlich und gravierend gegen seine Pflichten verstößt, sodass das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft dadurch nachhaltig gestört wird. Zu beachten ist, dass vor Ausspruch einer (außerordentlichen) Kündigung regelmäßig der Ausspruch einer Abmahnung notwendig ist.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

Was ist meine Immobilie eigentlich wert?

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



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

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Frau Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK), Immobilienwirtin (DIA)

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Haus & Grund Immobilien GmbH - eine Gesellschaft der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Freiburg

Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg i. Br.

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

eMail: krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

Grunderwerbsteuer

Einnahme-Rekord lässt Traum vom Eigenheim platzen

Die Immobilienpreise kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Auch die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer eilen von Rekord zu Rekord. In den letzten 10 Jahren haben sie sich mehr als verdreifacht. Das freut die Länderfinanzminister, verbaut aber gerade jungen Familien den Weg zum Eigenheim. Grundlegende Reformen sind daher überfällig.

„Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit.“ Das war Motto und Verpflichtung des Wohngipfels, der im Herbst 2018 im Kanzleramt stattfand. Besonders die Bezahlbarkeit des Wohnens wollte die Politik sicherstellen. Doch im letzten Jahr sind die Preise für Eigentumswohnungen erneut im Durchschnitt um 10 Prozent gestiegen. Eine Trendwende ist vorerst nicht in Sicht.

LÄNDER VERDIENEN AM IMMOBILIENBOOM

Besonders ärgerlich ist, dass die Politik selbst den Anstieg der Immobilienpreise anheizt. Wer ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim erwirbt, muss auf den Kaufpreis bis zu 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zahlen. Damit macht die Grunderwerbsteuer häufig den mit Abstand größten Teil der Erwerbsnebenkosten aus. Das sorgt in den Ländern für prall gefüllte Kassen: Während die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2009 noch bei rund 5 Mrd Euro lagen, waren es im letzten Jahr fast 16 Mrd Euro. Die Einnahmen aus der Eigenheim-Steuer haben sich so mit mehr als verdreifacht. Für jeden, der Eigentum erwerben will, ist das eine massive Belastung. Da sich die Grunderwerbsteuer nicht per Kredit finanzieren lässt, zehrt sie schnell das knappe Eigenkapital auf. Das macht für viele Familien den Traum von den eigenen vier Wänden zunichte.

STEUERERHÖHUNGSSPIRALE SEIT 2006

Ein Blick zurück zeigt, dass es auch anders geht. Anfang der 1980er Jahre wurde die Grunderwerbsteuer reformiert und der

Steuersatz auf 2 Prozent gesenkt. Seit 2006 können jedoch die Bundesländer den Grunderwerbsteuersatz selbst festlegen, wobei Erhöhungen im Länderfinanzausgleich honoriert werden. Damit war die Büchse der Pandora geöffnet! Von ursprünglich 2 Prozent ist der Steuersatz inzwischen auf bis zu 6,5 Prozent gestiegen. Dieser Steuererhöhungswettlauf hat gravierende Folgen für die Eigentumsbildung und die Altersvorsorge. So stagniert seit Jahren die Wohneigentumsquote in Deutschland bei nur 45 Prozent, während sie im OECD-Durchschnitt bei 65 Prozent liegt.

RUNTER MIT DER STEUERLAST!

Einer aktuellen Umfrage zufolge wünschen sich zwei von drei Mietern ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung. Vielzu oft scheitert dieses Vorhaben jedoch an der hohen Belastung durch Steuern und Abgaben. Besonders bei der Grunderwerbsteuer brauchen die Bürger dringend Entlastungen. CDU, CSU und SPD haben das im Koalitionsvertrag vage in Aussicht gestellt - doch passiert ist bisher nichts. Damit die Enttäuschungen nicht weiter zunehmen, muss die Politik endlich handeln. Am besten wäre es, wenn der Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum komplett von der Grunderwerbsteuer befreit wird. Denn nur durchgreifende Entlastungen sorgen dafür, dass das Wohnen in Deutschland wirklich erschwinglich bleibt.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Barbara Rieder
Auszubildende

elektro ehret

Männer sind die besseren Handwerker.

Dann kennen Sie unser Team noch nicht.

www.elektro-ehret.de

SCHILLINGER

DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Kaufpreisaufteilung auf dem Prüfstand

Zur Ermittlung des Abschreibungsbetrages muss der Grundstückssanteil aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet werden. Günstig für das Finanzamt ist ein besonders hoher Grundstücksanteil. Die sogenannte Arbeitshilfe des Finanzministeriums sorgt hier immer wieder für Streit mit dem Steuerzahler.

Das Finanzgericht Berlin (Urteil vom 14. August 2019, 3 K 3137/19) hatte einen Fall zu entscheiden, der jetzt beim Bundesfinanzhof (BFH) liegt: Der notarielle Kaufvertrag einer Eigentumswohnung sah vor, dass vom Gesamtkaufpreis 20.000 Euro (entspricht rund 18 Prozent des Kaufpreises) auf den Grund und Boden und 90.000 Euro (entspricht rund 82 Prozent) auf das Gebäude entfallen. Das Finanzamt wollte das nicht gelten lassen, weil die sogenannte Arbeitshilfe aus dem Ministerium nur rund 30 Prozent des Kaufpreises dem Gebäude zuwies. Das Finanzgericht gab dem Finanzamt recht, hat aber die Revision der Wohnungseigentümerin beim BFH zugelassen (IX R 26/19). Der BFH soll nun klären, ob die Arbeitshilfe des Finanzministeriums grundsätzlich zur Einschätzung der Kaufpreisannteile von Grund und Boden und Gebäude geeignet ist und ab welchem Grad von Abweichung zwischen vertraglicher Kaufpreis-Aufteilung und Aufteilung laut Arbeitshilfe des Finanzministeriums die Rechenhilfe des Ministeriums zugrunde gelegt werden muss.

Sibylle Barent



Foto: Hans Braxmeier / pixabay.de

Grundstücksschenkung innerhalb der Familie

Schenkt ein Großelternteil ein Grundstück an ein Kind und schenkt das bedachte Kind unmittelbar im Anschluss an die ausgeführte Grundstücksschenkung einen Teil des Grundstücks an das Enkelkind weiter, liegt schenkungsteuerrechtlich keine Zuwendung des Großelternteils an das Enkelkind vor.

Im Urteilsfall hatte die Mutter der Klägerin mit notariellem Vertrag ein Grundstück schenkweise von ihrer Mutter erhalten. Noch am selben Tag übertrug sie einen Teil des Grundstücks ebenfalls im Wege der Schenkung auf ihre Tochter, die Klägerin. Dies geschah ohne eine Verpflichtung zur Weiterschenkung. Das Finanzamt nahm eine unzulässige Kettenschenkung an und ging von einer direkten Schenkung der Großmutter an die Klägerin (Enkelin) aus. Dies hatte zur Folge, dass ein geringerer Schenkungsteuerfreibetrag berücksichtigt wurde als dies der Fall wäre, wenn die hintereinander erfolgten Schenkungen anerkannt würden.

Das Finanzgericht Hamburg gab der Klage gegen den Schenkungsteuerbescheid statt. Nach Ansicht des Gerichts lägen zivilrechtlich zwei Schenkungen zwischen verschiedenen Personen vor, diese Beurteilung sei auch schenkungsteuerrechtlich maßgeblich. Dass die Weiterübertragung in einem Testament der Großeltern vorgesehen ist, reicht für sich nicht aus, um eine Zuwendung des Großelternteils an das Enkelkind zu begründen. Schließlich verneinte das Gericht auch einen Gestaltungsmissbrauch. Angehörige seien berechtigt, ihre Rechtsverhältnisse untereinander so zu gestalten, dass sie steuerrechtlich möglichst günstig seien.

Bei in kurzen Abständen erfolgenden Schenkungen innerhalb der Familie, um damit möglichst höhere Freibeträge in Anspruch nehmen zu können, empfiehlt es sich, einen Steuerberater einzuschalten, der die Schenkung steueroptimal begleitet. Je länger der Abstand zwischen Schenkung und Weiterschenkung ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass das Finanzamt eine unzulässige Kettenschenkung unterstellt.

Urteil des Finanzgerichts Hamburg vom 6. Januar, 2020, Aktenzeichen 3K123/18

Quelle: Bund der Steuerzahler

moser

beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



MOSEER BAUSERVICE
bärestark
QUALITÄT IM BAU

Alles aus einer Hand.

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

Eltern-Kind-Zentrum in WEG

Hausbewohner müssen Kinderlärm ertragen

Der Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigte sich kürzlich mit einem Eltern-Kind-Zentrum in einer Eigentumsanlage in München. Einer der Wohnungseigentümer störte sich am Lärm und an den vor der Tür abgestellten Kinderwagen und klagte – am Ende vergeblich.

Der klagende Eigentümer wollte eine Nutzungsunterlassung erwirken und führte die Teilungserklärung an, in der die Räume als „Laden mit Lager“ beschrieben wurden. Die ersten Instanzen gaben ihm noch Recht. Erst der BGH urteilte in der Revision zugunsten des Eltern-Kind-Zentrums. Die Richter stellten in ihrem Urteil vom 13. Dezember 2019 (V ZR 203/18) klar, dass der Wohnungseigentümer den Lärm der Kinder und Veranstaltungen in dem Zentrum akzeptieren muss.

Grundsätzlich gestand das Gericht zwar einen Unterlassungsanspruch zu, wenn der Mieter einer Teileigentumseinheit diese

anders nutzt als vorgesehen. Der Anspruch bestehe, wenn die tatsächliche Nutzung mehr störe als die laut Teilungserklärung erlaubte Nutzung. Das ist bei einem Eltern-Kind-Zentrum der Fall, denn es verursache mehr Krach als ein normaler Laden.

Aber: In diesem konkreten Fall leitete der BGH seine Entscheidung aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ab. Demnach sind Geräusche von Spielplätzen und Kindertagesstätten keine schädliche Umwelteinwirkung: Kinderlärm steht somit unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft. Diese Wertung wirkt in das WEG-Recht hinein. Etwas anderes gelte allerdings, wenn die Teilungserklärung ausdrücklich eine Nutzung als Kita ausschliesse.

Anna Katharina Fricke

Verteilung der Heizkosten

Heizkostenverordnung setzt auch für WEGs einen strengen Rahmen

Eine gerechte Verteilung der Heizkosten ist auch in Wohnungseigentümergeinschaften immer wieder ein Grund für Streit. Den Rahmen für die Verteilung der Kosten setzt die Heizkostenverordnung. In seinem Urteil vom 15. November 2019 (V ZR 9/19) hat der BGH bestätigt, dass die in der Verordnung festgelegten Ausnahmeregelungen auch bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht ausufernd angewandt werden können.

In dem konkreten Fall wurden in einer WEG die Heizkosten auf der Grundlage eines Beschlusses im Verhältnis von 30 Prozent Grundkosten und 70 Prozent Verbrauchskosten in der Jahresabrechnung abgerechnet. Der Verbrauch wurde mit elektronischen Heizkostenverteiltern an den Heizkörpern gemessen. Da die unter Putz liegenden Verteilleitungen schlecht oder gar nicht gedämmt waren, wurde allerdings viel Wärme über diese Rohre abgegeben, sodass der größte Anteil des Wärmeverlustes überhaupt nicht von den Heizkostenverteiltern erfasst werden konnte.

UNGERECHTE VERTEILUNG?

Ein Wohnungseigentümer fühlte sich daher durch die Verteilung nach dem gemessenen Verbrauch benachteiligt. Nach seiner Auffassung müsste der Verbrauchsanteil der Nutzer vielmehr anhand von anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Da die in der Jahresabrechnung vorgenommene Verteilung ungerecht sei, widerspreche sie seiner Auffassung nach ordnungsgemäßer Verwaltung. Daher forcht der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung an.

AUSNAHME NUR BEI FREILIEGENDEN LEITUNGEN

Die BGH-Richter lehnen dies ab. Die Heizkostenverordnung sehe gemäß Paragraph 7 Absatz 1 Satz 3 zwar vor, dass in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil

des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann. Im konkreten Fall lagen die ungedämmten Leitungen jedoch unter Putz und waren somit nicht freiliegend. Daher lag die Ausnahme nicht vor. Auch eine analoge Anwendung auf unter Putz liegenden ungedämmten Leitungen scheide aus, da der Gesetzgeber diese bewusst nicht in die Ausnahme mit einbezogen habe.

ABRECHNUNG ENTSPRICHT VORGABEN

Auch eine Kostenverteilung in Sonderfällen nach Paragraph 9a Heizkostenverordnung komme nicht in Betracht. Denn der Rohrwärmeverlust sei selbst dann nicht mit einem Messgeräteaussfall oder einer sonstigen nicht ordnungsgemäßen Erfassung gleichzusetzen, wenn er so groß sei, dass nur weniger als 20 Prozent der abgegebenen Wärme von den Heizkostenverteiltern erfasst werde. Da die in der Jahresabrechnung angewandte Verteilung somit den Vorgaben der Heizkostenverordnung entsprach, musste der Wohnungseigentümer sie hinnehmen, auch wenn sie ihm ungerecht erschien. Die Anfechtung hatte daher keinen Erfolg.

TIPP

Wohnungseigentümer, die sich aufgrund einer der Heizkostenverordnung entsprechenden Kostenverteilung benachteiligt fühlen, sollten gegen diese nicht voreilig gerichtlich vorgehen. Denn in der Regel werden sie damit scheitern. Vielmehr sollten sie versuchen, die anderen Wohnungseigentümer von ihrer Ansicht zu überzeugen, und dann gemeinsam – im Rahmen der in der Heizkostenverordnung vorgegebenen Spanne – einen anderen Verteilungsschlüssel zu beschließen.

Gerold Happ

Außenbereich

Garten- und Balkonmöbel richtig versichert?

Einfache Plastikstühle auf Balkonen und Terrassen haben heutzutage fast ausgedient. Ganze Sofalandschaften, hochwertige Strandkörbe, Mähroboter oder große Gasgrills zieren die Outdoor-Bereiche von Häusern und Wohnungen. Doch wer den einen oder anderen Euro mehr für die Ausstattung seines Außenbereichs investiert, sollte auch sicherstellen, dass diese ausreichend versichert ist.

Spielt das Wetter mit, genießen Balkon- und Gartenbesitzer die Zeit draußen. Hochwertige Gartenmöbel sorgen für das passende Ambiente. So wird der Balkon oder die Terrasse zu einem weiteren Zimmer. Ist dann noch ein großer Gasgrill und ein Mähroboter vorhanden, kommen ganz schöne Werte zusammen. Deshalb ist es besonders ärgerlich, wenn etwas abhandenkommt oder kaputtgeht. Beispielsweise weil ein Freund den teuren Gasgrill unsachgemäß bedient hat.

WER KOMMT FÜR DEN SCHADEN AUF?

Verursacht ein Dritter einen Schaden, kann man Schadensersatzansprüche geltend machen. Dies ist gesetzlich geregelt. In unserem Beispiel könnte der Gasgrillbesitzer also Schadensersatz von seinem Freund verlangen. Im besten Fall hat dieser eine Privathaftpflichtversicherung. Diese Versicherung prüft, ob ein Anspruch berechtigt ist, und zahlt dann eine Entschädigung. Unberechtigte Ansprüche kann die Privathaftpflichtversicherung auch ablehnen. In diesem Fall zahlt sie dann nicht.

Stehen nun wertvolle Gartenmöbel oder der Gasgrill draußen und werden vom Grundstück entwendet, kommt es auf die jeweiligen Versicherungsbedingungen der Hausratversicherung an, ob eine Entschädigung gezahlt wird.

WAS GILT BEI DIEBSTAHL?

In älteren Verträgen sind meist Gartenmöbel, die durch Diebstahl entwendet werden, nicht versichert. Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung ist im Top- und Max-Tarif der Hausratversicherung der Diebstahl von versicherten Sachen im Garten bis zu 3.000 Euro mitversichert. Dazu gehören beispielsweise Gartenmöbel und -geräte.

Übrigens: Häufig fällt ein Grill nicht unter die Definition von Gartenmöbeln, das heißt, der teure Gasgrill ist im Zweifel nicht versichert, wenn er über Nacht auf der Terrasse stehen bleibt. Dies sollte mit der jeweiligen Hausratversicherung geklärt werden.

GROBE FAHRLÄSSIGKEIT

Außerdem kann es sein, dass Schäden, die durch grobe Fahrlässigkeit entstehen, nicht abgesichert sind. Wurde beispielsweise ein Sturm ab Windstärke acht angekündigt, die Gartenmöbel aber ungesichert draußen stehen gelassen, kann es sein, dass der Versicherer unter Umständen die Leistung verweigert. Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung sind Schäden in den Tarifen Direkt Top und Direkt Max bis 3.000 Euro versichert, die durch grobe Fahrlässigkeit bei Verletzung von Obliegenheiten und Sicherheitsvorschriften erfolgt sind.

In den genannten Tarifen sind ebenfalls Schäden an versicherten Sachen im Garten durch Feuer und durch Sturm und Hagel bis zu 3.500 Euro mitversichert.

Sie haben Fragen zu unseren Versicherungen? Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern unter: Tel. 0761 208 88 57.

www.gev-versicherung.de

Wenn der Alarm plötzlich losgeht

Verhaltenstipps bei Einbrüchen während Anwesenheit

Alarmanlagen sollen Bewohner im Ernstfall vor ungebetenen Gästen warnen – doch was tun, falls der Alarm tatsächlich losgeht? Ertönt das Signal oder leuchtet bei stillem Alarm möglicherweise ein Lichtsignal auf, löst das bei vielen Menschen Stress, Angst oder sogar Panik aus. „Klare Gedanken zu fassen und rational zu handeln fällt in solchen Ausnahmesituationen verständlicher-

weise schwer. Finden Einbrüche statt, während Anwohner sich zu Hause befinden, sollten sie Auseinandersetzungen vermeiden und falls möglich umgehend die Polizei rufen“, sagt Dirk Bienert, Sicherheitsexperte und Geschäftsführer des Sicherheitsdienstleisters Blockalarm GmbH.

KONTAKT VERMEIDEN – HILFE ALARMIEREN

Einbrecher wollen nicht entdeckt werden und versuchen in der Regel in Häuser und Wohnungen einzusteigen, wenn die Bewohner sich nicht vor Ort befinden. Sollten Hausbesitzer oder Mieter während eines Einbruchs aber zu Hause sein und der Alarm geht plötzlich los, empfiehlt es sich, nach Möglichkeit jede Konfrontation zu vermeiden. „Es gilt, sich dem Täter nicht in den Weg zu stellen, da dieser Gewalt anwenden könnte. Bewohner sollten hingegen möglichst im ganzen Haus das Licht anschalten, die Tür des Zimmers verriegeln, in dem sie sich befinden und Hilfe alarmieren – also die Polizei rufen oder die Paniktaste von eventuell eingebauten Alarmanlagen drücken, sodass automatisch Hilfe anrückt“, sagt Bienert. Generell empfiehlt es sich, bei eigener Anwesenheit immer auf Klingeln zu reagieren, da dies eine Anwesenheitskontrolle der Täter darstellen könnte. Dabei gilt es jedoch

Vorsicht walten zu lassen und Gegensprechanlagen, Türspione oder Sperrbügel zu nutzen, um nicht angekündigten Besuch zu identifizieren. Außerdem sollten Bewohner sich bei entsprechenden Anlässen Ausweise zeigen lassen und Mitarbeiter von Unternehmen nicht ohne diese Prüfung in Haus oder Wohnung bitten sowie fremde Leute ansprechen und keine Informationen über Nachbarn weitergeben.

MASSNAHMENPLÄNE FÜR DEN ERNSTFALL

Moderne Alarmanlagen ermöglichen auch die direkte Weiterleitung zu einer Leitstelle, die alle eingehenden Notrufe überwacht und im Ernstfall Polizei, Feuerwehr oder auch Notärzte zum Einsatzort schickt. „Wir arbeiten mit Kunden, die eine Alarmweiter-

leitung wünschen, jeweils einen individuellen Maßnahmenplan aus. Je nach Alarmtyp können unterschiedliche Abfolgen ausgewählt werden, eine Option ist beispielsweise das Hinterlegen einer Nummer auf der ersten Stufe. Löst die Anlage einen Alarm aus, wird dann diese Nummer, also zum Beispiel die Leitstelle, kontaktiert und das Notsignal vorabgeprüft. Auch die Überprüfung des Objektes durch einen Wachschutz ist möglich, so lassen sich mögliche Fehlalarme aufklären“, berichtet Bienert und ergänzt: „Konnte ein Fehlalarm ausgeschlossen werden oder wird durch einen Panikknopf direkt der Notfall signalisiert, alarmiert die Leitstelle bei der nächsten Stufe umgehend die Polizei.“

Weitere Informationen unter www.blockalarm.de

Das Terrassendach als Energielieferant

Schatten spenden, Strom erzeugen

Solaranlagen sind seit Jahren beliebter Standard bei Eigenheimen. Als Alternative zur Installation auf dem Hausdach haben sich Terrassendächer etabliert. Dort integrierte Solarpaneele gewinnen Energie und sind zugleich Schattenspenden und Witterungsschutz.

Solaranlagen sind bei Hauseigentümern sehr beliebt. Sie überzeugen mit Effizienz und hohem Ertrag, selbst bei geringem Tageslicht. Bereits rund 25 Quadratmeter Fläche genügen, um den Strombedarf eines 4-Personen-Haushalts abzudecken. In der Regel werden die Solaranlagen zweckmäßig auf dem Dach platziert. Vollkommen anders ist die Lösung der Solarterrassen & Carportwerk GmbH: Terrassenüberdachungen mit integrierten Solarpaneelen. Die festinstallierten Dächer schaffen eine außergewöhnliche, zugleich angenehme Atmosphäre und gewinnen Strom. Die designorientiert entworfenen Paneele bestehen aus zehn Millimeter starkem Sicherheitsglas, in das die Solarzellen integriert sind. Das Glas ist hagelschlagsicher und enorm belastbar.

VIEL LICHT UND AUSREICHEND SCHATTEN

Die fest installierten Solardächer kombinieren Sonnenschutz und Stromversorgung, ohne die Terrasse oder den dahinter liegenden Innenraum zu sehr zu verschatten. Die Glas-Solarmodule bieten einen Sonnenschutz von 81 Prozent und lassen dennoch circa 98 Prozent des Tageslichts passieren. So entsteht eine gemütliche Atmosphäre – eine zusätzliche Verschattung ist nicht erforderlich.

LEISTUNGSSTARKE ENERGIESPEICHER

Die Vergütung für den ins Netz eingespeisten Strom war über Jahre das Hauptargument für die Investition in eine Solaranlage. Mittlerweile fällt diese deutlich geringer aus. Das hat die Rentabilitätsberechnungen grundlegend verändert. Heute ist es finanziell wesentlich vorteilhafter, den selbst produzierten Sonnenstrom im eigenen Haus zu verbrauchen. So macht man sich unabhängig von steigenden Strompreisen und trägt aktiv zum Klimaschutz bei. Die Solarterrassen & Carportwerk GmbH bietet dafür leis-



tungsstarke Energiespeicher an. Der Speicher verfügt über eine sehr sichere und langlebige Lithium-Ionen-Technologie, die eine lange Lebensdauer bei regulärer Nutzung ermöglicht.

ALLES AUS EINER HAND

Die Solarüberdachungen sind als Rund-um-Sorglos Paket erhältlich – vom Bauantrag, Statikberechnung und Dimensionierung über Finanzierung und Lieferung bis zu Fundament, Montage und Elektroarbeiten. Alle Bauteile, die Solaranlage samt Komponenten und der Energiespeicher stammen aus Deutschland. Die Terrassenüberdachungen werden nach traditioneller Zimmermannsart aus Holz oder alternativ auch aus Aluminium gefertigt. Für versierte Heimwerker gibt es auch einen praktischen Eigenbausatz, der mit ein bis zwei Personen selbst montiert werden kann.

Foto: tdx Solarterrassen & Carportwerk

10 Dinge, die Sie über Ihre Heizungspumpe wissen sollten

Beim Heizen spielt die Heizungspumpe eine zentrale Rolle. Sie bringt das erwärmte Wasser zu den Heizkörpern und wieder zurück zum Kessel. Viele Geräte, die derzeit in deutschen Haushalten im Einsatz sind, sind allerdings veraltet. Die Förderung für den Austausch der Heizungspumpe läuft vorerst nur noch bis Ende 2020. Weitere Tipps und Infos zur Heizungspumpe bietet das Serviceportal „Intelligent heizen“.

1. ALTE HEIZUNGSPUMPEN SIND STROMFRESSER

Alte ungeregelte Heizungspumpen laufen stets auf Hochtouren: Sie pumpen auch dann heißes Wasser zu den Heizkörpern, wenn es gar nicht benötigt wird. Ein Modell aus den 1980er und 90er Jahren verbraucht im Vergleich zu einer neuen, geregelten Heizungspumpe das bis zu Sechsfache an Energie.

2. DIE LEISTUNG VON HEIZUNGSPUMPEN SOLLTE REGULIERBAR SEIN

Vor allem in der Übergangszeit laufen viele Heizungspumpen oft mit zu hoher Leistung. Bei geregelten Heizungspumpen kann die Leistung eingestellt werden. Im Frühling oder Herbst reicht eine niedrigere Leistungsstufe aus. Ungeregelte Heizungspumpen sollten nach Möglichkeit ausgetauscht werden.

3. GEREGLTE HEIZUNGSPUMPEN ARBEITEN EFFIZIENT

Neue, elektrisch geregelte Heizungspumpen passen sich automatisch den unterschiedlichen Druckverhältnissen im Heizsystem an: Je nachdem, wie viel Wärme benötigt wird, arbeiten diese mit der entsprechenden Leistung. Besonders energiesparend sind Hocheffizienzpumpen. Sie sind mit einer optimierten Motortechnik ausgestattet und erzielen die besten Ergebnisse.

4. GEREGLTE HEIZUNGSPUMPEN REDUZIEREN WARTUNGS- UND REPARATURKOSTEN

Eine neue Heizungspumpe senkt nicht nur die Stromkosten. Moderne Heizungspumpen sind in der Regel auch weniger anfällig für Störungen und Ausfälle der Heizung. Das bedeutet weniger Wartungs- und Reparaturkosten.

5. EINSPARPOTENZIAL BEIM AUSTAUSCH DER HEIZUNGSPUMPE

Wie hoch das Einsparpotenzial beim Austausch der Heizungspumpe ist, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Der Optimierungsberechner, der auf dem Serviceportal zur Verfügung steht, ermittelt, wie viel Energie und Kosten durch den Einbau einer neuen Heizungspumpe eingespart werden können.

6. AUSTAUSCH DER HEIZUNGSPUMPE IN KOMBINATION MIT WEITEREN MASSNAHMEN

Es empfiehlt sich, den Austausch der Heizungspumpe mit weiteren Optimierungsmaßnahmen zu verbinden, wie z. B. mit der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. Dieser trägt dazu bei, dass jeder Heizkörper genau die von ihm benötigte Menge an Heizwasser erhält. Ebenfalls empfehlenswert ist der Einbau moderner Thermostatventile.

7. FÖRDERMITTEL FÜR DEN AUSTAUSCH DER HEIZUNGSPUMPE

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet für den Austausch einer ineffizienten Heizungspumpe einen Zuschuss von 30 Prozent. Diese werden im Rahmen der Heizungsoptimierung gewährt.

8. FACHMÄNNISCHE MONTAGE

Den Austausch einer alten Heizungspumpe sollte in jedem Fall ein Fachmann vornehmen. Nur dann hat man Anspruch auf die Förderung. Außerdem birgt die Montage für den Laien Sicherheitsrisiken. Bei der Suche nach einem geeigneten Fachbetrieb hilft die Handwerkersuche des Serviceportals.

9. STRENGERE RICHTLINIEN FÜR NEUE HEIZUNGSPUMPEN

Seit Januar 2013 dürfen innerhalb der Europäischen Union nur noch stromsparende Hocheffizienzpumpen auf den Markt gebracht werden. Ältere Modelle dürfen nicht mehr neu verbaut werden. Auf den Seiten der BAFA steht eine Liste aller förderfähigen Pumpenmodelle zur Verfügung.

10. MODERNE HEIZUNGSPUMPEN SIND GUT FÜR DAS KLIMA

Bis 2020 sollen durch den Austausch alter Heizungspumpen bundesweit insgesamt bis zu 1,8 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen eingespart werden. Mit einem Wechsel kann jeder seinen ganz persönlichen Beitrag dazu leisten, dass die gesteckten Klimaziele erreicht werden können.

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

Corona

Gute Zeiten fürs Planen und selber Bauen, schlechte Zeiten fürs Handwerk

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wirken sich auch auf geplante Bau- oder Instandhaltungsvorhaben aus.

Wer jetzt viel Zeit zu Hause verbringt, kann diese für die Renovierung der eigenen vier Wände nutzen. Der Einsatz von Handwerkern ist jedoch aufgrund der derzeitigen Kontaktsperre (Stand: Redaktionsschluss) und des zu anderen Menschen einzuhaltenen Abstands von mindestens 1,50 Metern oft nicht möglich.

ZEIT NUTZEN, SELBER BAUEN UND RENOVIEREN

Der längst geplante Tapetenwechsel, das Einrichten eines Arbeitsplatzes oder gar der Einbau einer neuen Küche können mit etwas Geschick endlich in Angriff genommen werden. Vorhandene Materialien, wie Farben oder Lacke, können dabei oftmals noch nach Jahren der Lagerung genutzt werden. Vielerorts sind die Baumärkte – wenn auch mit Einschränkungen – geöffnet. Besser ist es jedoch, benötigtes Material bei den Bau- und Einrichtungsmärkten online zu bestellen. Die meisten Lieferdienste haben ihre Abläufe so angepasst, dass bei der Anlieferung alle vorgeschriebenen Hygienestandards eingehalten werden.

WENN DER HANDWERKER GEBRAUCHT WIRD

Für die meisten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude ist die Hilfe eines Fachmanns erforderlich. In Wohnungen dürfen aufgrund der derzeitigen

Kontaktbeschränkungen nur dringende Reparaturen oder nicht aufschiebbare Bauarbeiten durchgeführt werden. Alle anderen Vorhaben müssen warten, um die Bewohner nicht unnötig zu gefährden. Anders sieht es mit Arbeiten auf dem Dach oder im Heizungskeller aus. Sofern die Sicherheitsabstände und Hygienestandards zum Schutz der Bewohner und Handwerker eingehalten werden, darf vielerorts gearbeitet werden. Dasselbe gilt für Neubauvorhaben. In besonders vom Virus betroffenen Regionen sind Einsätze generell nur im Not- oder Schadensfall erlaubt.

ZEIT FÜR DIE PLANUNG NUTZEN

Die gewonnene Zeit kann jetzt effektiv für die Planung zukünftiger Sanierungs- oder Bauvorhaben – etwa für einen An- oder Umbau – genutzt werden. Da viele Architekten und Fachplaner entweder zu Hause oder in Einzelbüros tätig sind, können sie Planungsleistungen übernehmen. Nötige Bestandspläne können per E-Mail oder Smartphone übermittelt und Gespräche telefonisch oder via Videokonferenz geführt werden. Sind Baubegehungen erforderlich, sind alle Sicherheits- und Hygienemaßnahmen einzuhalten, um sich und andere zu schützen. Mit einer fertigen Planung in der Tasche sind Sie im Vorteil und können nach der Corona-Krise sofort mit dem Bauen starten.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim

Solarthermie

Heizen mit der Kraft der Sonne

Solarwärme-Anlagen zählen heute zu den etablierten erneuerbaren Energien in Deutschland. Besonders jetzt lohnt es sich, über einen Umstieg nachzudenken.

Ab 2021 wird die Bundesregierung eine CO₂-Bepreisung unter anderem für den Bereich Wärme einführen. Wer dann noch ausschließlich mit Öl und Erdgas heizt, muss sich auf einen Anstieg der Heizkosten einstellen. Abhilfe bieten moderne Heizungen, die auf erneuerbare Energien – wie zum Beispiel Sonnenwärme – setzen. Das spart Geld und schützt das Klima. Solarkollektoren können mit nahezu jedem anderen Heizsystem kombiniert und auch nachgerüstet werden. Sie lohnen sich, wenn viel Warmwasser verbraucht wird und ein großer Speicher installiert werden kann.

SELBSTNUTZER WERDEN STEUERLICH GEFÖRDERT

Seit Beginn des Jahres gelten neue steuerliche Förderbedingungen für Selbstnutzer in der eigenen Immobilie, die ihre alte Heizungsanlage austauschen wollen: Anschaffung und Einbau einer Solarthermieanlage oder eines hybriden Heizsystems aus Gas-Brennwertkessel und Solarkollektoren werden über die Einkommensteuer staatlich gefördert. Mittels der Steuererklärung können sie bis zu 20 Prozent der Investitionssumme, maximal 40.000 Euro, erstattet bekommen. Dies erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren. Erkundigen Sie sich am besten bei Ihrem Steuerberater, inwieweit Sie von der steuerlichen Förderung profitieren. Die

nötige Bescheinigung für die Einkommensteuererklärung stellt der Solarthermie-Fachbetrieb aus.

INVESTITIONSZUSCHÜSSE

Eine attraktive Alternative zum direkten Steuerabzug sind die Förderungen im Rahmen des Marktanreizprogramms 2020 für erneuerbare Energien. Seit Anfang des Jahres werden Solarheizungen beim Heizungstausch zudem mit bis zu 45 Prozent staatlich gefördert. Den vollen Fördersatz können Besitzer von alten Ölheizungen erhalten, die auf vollständig mit erneuerbaren Energien betriebene Heizanlagen umstellen. Die Höhe der Förderung ist auf maximal 50.000 Euro je Wohneinheit begrenzt. Für Hybridheizungen, die zu mindestens einem Viertel mit erneuerbaren Energien betrieben werden, gibt es einen Investitionszuschuss von 30 Prozent. Mit zehn Prozent werden Gas-Brennwertheizungen gefördert, die auf die spätere Einbindung erneuerbarer Energien vorbereitet sind.

ZUSCHÜSSE BEANTRAGEN

Zuschüsse für Solarheizungen müssen immer vor Maßnahmenbeginn beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Weitere Informationen und den Antrag auf Förderung Ihrer neuen Heizung finden Sie auf www.bafa.de/ee.

Anna Katharina Fricke

Balkone nachrüsten

Sobald die Sonne scheint, heißt es: Nichts wie raus! Schnell wird dann der eigene Balkon zum Lieblingsplatz. Für alle, die bisher darauf verzichten mussten gilt: Ein nachträglicher Balkonanbau ist fast immer möglich.

Ein nachträglicher Balkonanbau macht's möglich: mit einem großzügigen Sonnenbalkon samt überdachter Terrasse lässt sich der atemberaubende Ausblick nicht nur an Sonnentagen genießen.

Ein Balkon bietet mehr Lebensqualität. Vom Frühjahr bis in den Spätherbst ist er Gold wert, um die Sonnenstrahlen nach Lust und Laune genießen zu können. Wer noch keinen Balkon hat, auf diesen Komfort aber nicht länger verzichten möchte, dem bietet sich mit einem nachträglichen Balkonanbau die ersehnte Lösung. Laut Markus Leeb, Geschäftsführer von Leeb Balkone, Europas führender Hersteller von Balkonen, ist ein Balkonanbau bei fast jedem Haus auch im Nachhinein noch möglich.

Je nach Außenwand, räumlicher Gegebenheit und gewünschter Balkontiefe gibt es drei unterschiedliche Varianten. Bei einer Balkontiefe bis zu 1,70m kann der neue Balkon freitragend angebracht werden. Voraussetzung: Das Haus hat eine massive Stahlbetondecke. Die Befestigung ist dank spezieller Stahlkonsolen praktisch unsichtbar und thermisch optimal isoliert. Soll der Balkon größer dimensioniert werden, kommen zusätzlich zur Verankerung an der Hauswand noch Stützen an den Außenecken hinzu. Der Fachmann spricht bei dieser Konstruktion von einem teil selbsttragenden Vorstellbalkon. Die dritte Variante ist ein selbsttragender Vorstellbalkon. Dieser steht auf vier Stützen und wird an der Hauswand gesichert. Auf diese Weise lassen sich auch mehrere Balkone übereinander anbringen, beispielsweise bei mehrstöckigen Wohnhäusern.



Grundsätzlich ist ein Balkonanbau bei allen Anbauvarianten aus Holz, Aluminium oder in Kombination beider Materialien möglich. Dabei kann passend zum Stil des Hauses auf unterschiedliche Designs und Geländertypen aus dem Leeb-Balkonprogramm zurückgegriffen werden. Aluminium-Balkone bieten dank der patentierten Pulverbeschichtung Alu Comfort Plus den enormen Vorteil, dass der Balkon über lange Zeit so schön wie am ersten Tag ist. Denn im Gegensatz zur nachträglich aufgetragenen Konservierung sind die Wirkstoffe hier im kompletten Lackaufbau verteilt und werden somit nicht durch Verwitterung abgebaut. Eine zusätzliche hochwetterfeste, UV-stabile Beschichtung macht die Oberfläche mindestens dreimal so witterungsbeständig wie eine Standardbeschichtung.

Als Bodenbeläge stehen Fichten- und Lärchenholz, Aluminium, WPC sowie bei Balkonen mit Stützen auch Betonplatten und Feinsteinzeug zur Auswahl. Einen Überblick über das gesamte Sortiment und die neuen Modelle von Leeb gibt es in den aktuellen Katalogen oder unter www.leeb-balkone.com.

Bild: tdx/Leeb Balkone

Smarthome vor Zugriffen von außen schützen

Wer sein Haus smart plant oder nachrüstet, sollte sich im Vorfeld vor allem Gedanken über die Datensicherheit machen, rät der Verband Privater Bauherren (VPB). Viele Smarthome-Anwendungen werden heute ganz oder teilweise über das Internet gesteuert, etliche Anwendungen liegen in der Cloud. Und wie bei allen Systemen gilt: Jedes ist nur so sicher, wie sein schwächster Part. Angesichts von immer wiederkehrenden Berichten über gehackte WLAN-Zugänge oder über Firmen, die irgendwo auf der Welt mitschreiben lassen, was Nutzer ihren Sprachassistenten anvertrauen, wird klar: Sicherheit ist oberstes Gebot beim Smarthome. Externe dürfen nicht von außen in die Systeme eindringen können. Bauherren sollten deshalb abklären, was sie wirklich benötigen und die Passwörter nie auf der Werkseinstellung belassen.

Muss die Anlage ständig mit dem Internet verbunden sein? Eine verlässliche Heizungs-, Rollladen- oder Beschattungssteuerung muss nicht unbedingt smart und online sein. Auch Licht- oder Soundsysteme gibt es ohne Internetanschluss. Prüfen sollten Hauseigentümer immer auch, wen sie mit der Installation ihres Smarthomes beauftragen. Wer wartet die Anlage, eventuell ja auch von außen? Welche Hard- und Software wird installiert? Wer sorgt für regelmäßige Updates? Wer hat die Passwörter? Und was passiert, wenn die Hauseigentümer die Wartungsfirma wechseln möchten? Wer seine Sicherheit ernst nimmt, sollte sich auch in diesen Fragen zunächst ausgiebig von unabhängigen Experten beraten lassen und danach erst Aufträge vergeben.

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.




Stephan Konrad (Geschäftsführer)

MITGLIEDER
FÜR MITGLIEDER

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

Berücksichtigt werden die Anzeigen nach ihrem Eingangsdatum.

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungen	Vorteilskonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.haus-grund-freiburg.de abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Heizungserneuerung	Übernahme der Kosten einer Fördermittelberatung in Höhe von 199 €	Kauf einer Heizung von Junkers oder Bosch erforderlich
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilskonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	LED-Leuchtmittel und Leuchtssysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

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 Situati-

on 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

März 2020, **105,7**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

März 2020, **106,1**

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%**.

Aktionsende Mitgliedertarif der Badenova

Mit Schreiben vom 14.04.2020 hat uns die Badenova mitgeteilt, dass das besondere Angebot für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg (Ökostrom24 + 100 € Bonus) ab dem 01.05.2020 nicht mehr angeboten werden könne.

Als Grund wurde angegeben, dass sich seit der technischen Überarbeitung der Homepage der Badenova im Herbst 2019 der Mitgliedertarif nur noch mit viel manuellem Aufwand abwickeln lasse. Dies habe zu aufwendigen internen Abwicklungsprozessen und zu Verzögerungen bei der Auszahlung des Kundenbonus geführt.

Wir bedauern die Entscheidung sehr und hoffen, dass die Badenova unseren Mitgliedern bald wieder eine technisch ausgereifte Lösung anbieten und ein attraktives Stromangebot unterbreiten kann.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

Bürozeiten

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

Persönliche Beratungen

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
- Jeden Montag, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

Telefonische Rechtsberatung 0761/38056 - 99

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

Weitere Leistungen

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.05.2020**



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

Mieter-Bonitätsauskunft?

Dafür haben wir jemanden!

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

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

Haus & Grund*
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

In Kooperation mit:
schufa

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

FÜR MITGLIEDER KOSTENFREI AUCH ALS DOWNLOAD UNTER

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



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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

Mietverträge? Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe
und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de





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

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



Seit 1870

Klar
Adolf
Sanitärtechnik

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

Peter Gramer
Kaminbau GmbH

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

Merdinger Weg 7
79111 Freiburg

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

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

WIE ERREICHEN SIE **13.400** LESER
MIT **19.000** HÄUSERN
UND **65.000** WOHNUNGEN?
RUFEN SIE UNS AN!

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 07 61 / 40 99 61
Fax: 07 61 / 40 42 44
Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 • www.strittmatter-fliesen.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

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

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

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

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
Schallschutzfenster
Verbundfenster

Sonderkonstruktion
Verglasung
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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