

104. Jahrgang Ausgabe 06 | 2020

Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



**Klimapaket der
Bundesregierung**

HÖHERE PRÄMIEN FÜR DEN
AUSTAUSCH ALTER ÖLKESEL

**Informationelle
Selbstbestimmung**

WERBUNG UND GRATISZEITUNGEN
UNERWÜNSCHT

Nach Lockdown

VORSICHT VOR LEGIONELLEN



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

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



FREIBURG HASLACH

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 4 Garagen

Wohnfläche ca. 515 m², Grundstück ca. 825 m², Baujahr 1965/66, Hausisolierung 2012/13, gepflegter Zustand, Öl-ZH (2002) EV 88 kWh/m²a, komplett vermietet, KM € 61.000,- p.a.

KP € 1.750.000,-

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

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 **Klimapaket der Bundesregierung**
Höhere Prämien für den Austausch alter Ölkessel
- 5 Corona betrifft uns alle!
Solidarität ist das Gebot der Stunde
- 6 Schäden während der Bauzeit
Wann braucht man eine Bauleistungsversicherung?
- 6 Suffizientes Bauen
Rückbesinnung auf das Wesentliche

RECHT & STEUER

- 7 Hausbau: Gründliche Bauabnahme ist wichtig
- 8 **Informationelle Selbstbestimmung**
Werbung und Gratiszeitungen unerwünscht
- 9 Beendigung der Zweckentfremdung von Wohnungen
- 9 Wegerecht
Kein Wohnheitsrecht trotz jahrzehntelanger Duldung
- 10 BGH zur Auslegung des Betriebskostenbegriffs im Gewerberaummietvertrag
- 10 Gewerberaummietrecht
Mangel bei hohen Innentemperaturen
- 11 Gewerberaummietrecht - BGH zur Wirksamkeit von Kündigungsverzichtsklauseln über 60 Monate
- 12 Homeoffice steuerlich absetzbar?
Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers wegen der Corona-Krise
- 13 Private Bauherren können mit Mietwohnungen Steuern sparen
- 13 Wohnungskauf vom Bauträger
- 13 Weitere Erleichterung bei der Einkommensteuer
- 14 Einbauten des Vermieters
- 14 Zugiger Wintergarten

- 15 Vergleich über Schrottimmobiliendifinanzierung
- 15 Fensterbauer kämpft um Werklohn

WOHNUNGSEIGENTUM

- 16 Urteile zum Thema: Was ist zweckwidrige Nutzung?
- 16 WEG-Spielregeln kennen: Neuland Eigentumswohnung
- 17 WEG
Herabfallender Ast beschädigt Auto

RUND UMS HAUS

- 17 **Nach Lockdown: Vorsicht vor Legionellen**
- 18 Komfortabel kehren
Die neuen Kehrmaschinen S 4 und S 6 von Kärcher haben das ganze Jahr Saison
- 18 Ein elegantes und harmonisches Erscheinungsbild
Keramik XL: Außergewöhnliche Zäune für das Zuhause
- 19 Kellertüren
Mehr als graue Mäuse
- 20 Die eigene Garage als Stromtankstelle
Mit der „ZAPF-Säule“ das E-Fahrzeug bequem zu Hause laden

VERBANDSINFO

- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Neues Angebot für Mitglieder
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

SCHERER

SÜDBADEN



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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

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

Klimapaket der Bundesregierung

Höhere Prämien für den Austausch alter Ölkessel

Mit dem Klimapaket hat die Bundesregierung Ende 2019 unter anderem Neuerungen für Gebäude mit Ölheizung beschlossen. So dürfen ab 2026 Ölheizungen nicht mehr eingebaut werden, wenn eine klimafreundlichere Heizung möglich ist.

Im Gegenzug wird die Umstellung alter Ölheizungen auf erneuerbare Energien seit Januar 2020 mit einer Austauschprämie deutlich besser gefördert als bisher. Außerdem soll ab 2021 die CO₂-Bepreisung für fossile Brenn- und Kraftstoffe erfolgen, die einen Preisanstieg bei Heizöl und Gas bewirken wird. Bevor die alte Ölheizung jetzt einfach ausgetauscht wird, lohnt sich ein Blick auf die möglichen Optionen.

ÖLHEIZUNGEN AB 2026 NUR NOCH IN AUSNAHMEFÄLLEN ERLAUBT

Im zukünftigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll das Ölheizungsverbot geregelt werden. Danach dürfen Ölheizungen ab 2026 nur noch in bestimmten Fällen eingebaut werden. Erlaubt sind neue Ölheizungen in Verbindung mit erneuerbarer Energie als sogenannte Hybridheizung. Dabei muss der Wärme- oder auch Kältebedarf eines Gebäudes anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energie gedeckt werden. Bei Einsatz von Solarthermie oder Solarstrom soll der Anteil mindestens 15 Prozent, bei Wärmepumpen und Biomasse (Pellets, Holzhackschnitzel, Bioheizöl) mindestens 50 Prozent betragen. Der Einbau von Ölheizungen bleibt auch weiterhin gestattet, wenn aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen (unbillige Härte) keine andere Heizung möglich ist. Ebenso ist der Betrieb bereits vorhandener Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus möglich.

HEIZÖL AUF GAS ODER FERNWÄRME UMSTELLEN

Die wohl einfachste und günstigste Alternative zum Heizöl ist Erdgas als Brennstoff, vorausgesetzt das Gebäude liegt in einem Gebiet mit Gasnetz. Nach der Studie „Wie heizt Deutschland?“

des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) lässt sich fast jedes zweite der 5,8 Millionen Gebäude mit Ölheizung auf Gas umstellen. Eine halbe Million der ölbeheizten Gebäude könnte an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Zusätzliche Kosten entstehen dabei durch den Gas- oder Fernwärmehausanschluss und die fachgerechte Außerbetriebnahme sowie Entsorgung des Öltanks. Alle anderen Maßnahmen, wie etwa die Erneuerung der Abgasanlage und der hydraulische Abgleich des Heizungssystems, sind auch bei der Modernisierung mit einem Ölbrennwertgerät erforderlich. Der wesentliche Vorteil beim Wechsel auf Gas: Der Aufstellraum für den Öltank kann anderweitig – etwa für einen großen Wärmespeicher zur späteren Einbindung von erneuerbarer Energie – genutzt werden.

AUSTAUSCHPRÄMIE ERLEICHTERT UMSTIEG AUF ERNEUERBARE ENERGIEN

In ländlichen Räumen, wo die Ölheizung weit verbreitet und kein Gasnetz vorhanden ist, können Biomassekessel (Pellets, Holzhackschnitzel) oder Wärmepumpen eingesetzt werden. Doch die Kosten für die Anschaffung und Installation dieser regenerativen Wärmeerzeuger sind im Vergleich zur Öl- oder Gasheizung deutlich höher. Bei Wärmepumpen kommen zusätzliche Kosten für Änderungen am Heizsystem hinzu, wie etwa für die Vergrößerung der Heizflächen. Ähnlich verhält es sich bei den Hybridheizungen, die erneuerbare Energien zusätzlich einbinden. Daher hilft es, dass seit Januar 2020 die Zuschüsse für Investitionen in erneuerbare Wärmetechnologien über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) deutlich attraktiver geworden sind (siehe Tabelle). Biomassekessel und Wärmepumpen werden nunmehr generell mit 35 Prozent gefördert, Hybridheizungen und Solarthermieranlagen mit 30 Prozent. Wird dabei eine Ölheizung abgelöst, gibt es weitere zehn Prozent Zuschuss, sodass bis zu 45 Prozent der Investitionskosten erstattet werden können. Als förderfähig gelten dabei nicht nur die Kosten für die Anschaffung und Installation der neuen Heizung, sondern auch die Kosten für notwendige Begleitmaßnahmen. Das können beispielsweise die Kosten für Ausbau und Entsorgung der alten Ölheizung sein.



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

**Holztreppenbau
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

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



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	

Detaillierte Informationen zur Austauschprämie und deren Beantragung finden interessierte Hauseigentümer auf der Internetseite des BAFA: https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Foerdervoraussetzungen/foerdervoraussetzungen_node.html



TIPP

Zwar ist der Einsatz von Ölheizungen bedingt auch nach 2026 noch möglich. Doch das politische Signal ist eindeutig und wird dazu führen, dass Ölheizungen aus den Heizungskellern verschwinden werden. Da, wo es geht, wird Öl von Gas abgelöst werden. Bei der Einbindung oder der ausschließlichen Nutzung von erneuerbarer Energie zur Wärmeversorgung sind die hohen Kosten ein Problem, trotz der starken Förderung. Umso wichtiger ist es, dass fachkundige Experten und Handwerker, die sich mit den modernen Technologien auskennen, hinzugezogen werden.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim

ÜBERSICHT BAFA-FÖRDERUNG FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN 2020

Art der Heizung	Gebäudebestand		Neubau
	Fördersatz	Fördersatz bei Austausch Ölheizung	Fördersatz
Biomassekessel	35 %	45 %	35 %
Wärmepumpe	35 %	45 %	35 %
Ergänzung der bestehenden Heizung mit Solarthermie	30 %	30 %	30 %
Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (Kombination aus Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	35 %	45 %	35 %
Gas-Hybridheizung			
- mit erneuerbarer Wärmeerzeugung (Kombination aus Gasbrennwertheizung mit Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	30 %	40 %	-
- bei späterer Einbindung erneuerbarer Wärmeerzeugung (Kombination aus Gasbrennwertheizung mit Speicher sowie Steuerung und Regelung für die spätere Einbindung von Solarthermie, Biomasse und/oder Wärmepumpe)	20 %	-	-

Quelle: BAFA 2020

Corona betrifft uns alle!

Solidarität ist das Gebot der Stunde

Die Börsenkurse stürzen ab. Selbstständige stehen ohne Einkommen da. Unternehmen beantragen Staatshilfen. Die Politik will helfen - eine extreme Herausforderung. Vermutlich ist die Corona-Krise in der jüngeren Geschichte beispiellos. Eine Krise, die wirklich alle betrifft. Alle Altersgruppen, alle sozialen Schichten, alle Länder und Regionen. Spätestens beim Lebensmitteleinkauf wird uns aufgrund der Maskenpflicht bewusst, dass sich Einiges verändert hat.

Inzwischen wissen wir, wie ernst die Lage ist, auch wenn sich alles immer noch unwirklich anfühlt. Die Infektionswelle hat alle Teile Deutschlands und damit auch uns und unser Umfeld erfasst. Einen solch einschneidenden und so plötzlichen Eingriff in unser vertrautes berufliches und soziales Leben hat keiner von uns jemals erlebt. In der aktuellen Dramatik verblassen viele Detailfragen, die uns sonst regelmäßig beschäftigen.

Die Ausbreitung des Coronavirus wird in den kommenden Wochen und Monaten nach unserer Einschätzung Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation von vielen Mietern mit sich bringen. Gerade bei Gastronomen, Freiberuflern und kleineren Gewerbetreibenden wird es aufgrund von Umsatzrückgängen zu Liquiditätsengpässen oder zu gar Existenzgefährdungen kommen. Vereinzelt werden auch Wohnungsmieter betroffen sein, wenn deren Arbeitgeber Löhne nicht mehr oder nur schleppend bezahlen können oder wenn Kurzarbeit beantragt wurde. Die Vermieter sollten dann Solidarität mit den Mietern zeigen und umsichtig reagieren. Denkbar sind Mietstundungen und Raten-

zahlungen. Wir beraten Sie gerne!

In der Not zusammenstehen, ist jedoch das Gebot der Stunde, zumal gerade die privaten Vermieter an langfristigen und nachhaltigen Mietverhältnissen interessiert sind. Nicht ohne Grund zeigen die Mieter privater Vermieter regelmäßig die höchsten Zufriedenheitswerte. Daher appellieren an die privaten Eigentümer, in der Krise Solidarität mit den Mietern zu zeigen und nachsichtig zu sein.

Wir wissen aber auch, dass es in Einzelfall sehr schwer sein kann, diese Solidarität mit seinem Mieter zu üben. Nämlich dann, wenn man selbst auf die monatlichen Mieten (als Rente) angewiesen ist oder wenn mit den Mieteinnahmen Darlehen getilgt werden müssen. Daher arbeiten wir zusammen mit Haus & Grund Deutschland daran, die privaten Vermieter und die selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümer in der Krise zu schützen. Da der aktuelle Krisenzustand nicht schlagartig vorbei sein wird, muss der Wohnungsmarkt auch in den kommenden Monaten funktionsfähig bleiben!

Uns allen wünsche ich dennoch, dass wir gut und gesund durch diese nicht einfache Zeit kommen. Lassen sie uns trotz aller Probleme den Optimismus nicht verlieren! Ganz im Sinne der Bundeskanzlerin, die in ihrer Rede am 18.03.2020 gesagt hat: „Ich glaube fest daran, dass wir diese Aufgabe bestehen, wenn wirklich alle Bürgerinnen und Bürger sie als IHRE Aufgabe begreifen...“

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Suffizientes Bauen

Rückbesinnung auf das Wesentliche

Was benötige ich wirklich, um glücklich zu leben? Gerade in Krisenzeiten stellt sich diese Frage – auch für Bauherren. Eine Lösung unter Experten heißt: suffizientes Bauen.

Das eigene Haus ist für viele Deutsche eine Investition fürs Leben. Man baut nur einmal, lautet das Credo. Potenzielle Bauherren möchten natürlich am liebsten alle ihre Wohnträume verwirklichen: Kompromisse bei Größe oder Gestaltung passen dabei nicht recht ins Konzept. Doch benötigen sie wirklich alles, was sie planen?

GUT FÜR GELDBEUTEL UND KLIMA

Auf das Wesentliche reduziertes – sogenanntes suffizientes Bauen – schont den Geldbeutel. Der wirksamste Hebel ist dabei die Wohnfläche, erklärt Baufachmann Sven Haustein von der Bauparkasse Schwäbisch Hall: „Der ökologische Fußabdruck hängt stark von der Wohnfläche ab. Je kleiner der Wohnraum, desto weniger muss gebaut, ausgestattet und beheizt werden. Das spart Ressourcen.“ Dennoch steigt die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland seit Jahren weiter, wie das Statistische Bundesamt ermittelt hat. Sie liegt mittlerweile im Durchschnitt bei knapp 47 Quadratmetern.

SUFFIZIENZ HEISST NICHT VERZICHT

„Suffizienz bedeutet nicht, auf etwas zu verzichten, das man braucht“, erklärt Haustein weiter. Es bedeutet vielmehr, sich bewusst darüber zu werden, was man wirklich zum Leben benötigt – ohne dabei Verzicht zu empfinden.

Brauche ich also wirklich Keller, Doppelgarage und großes Gästezimmer, begehbaren Kleiderschrank und Wellness-Sauna? Als Lagerplatz kommt auch der kleinere Abstellraum infrage, für das Auto der Carport und für Gäste die ausziehbare Couch im Wohnzimmer. Beim Bau eines Hauses entlastet jeder eingesparte Quadratmeter das Budget um 1.500 bis 5.500 Euro – je nach verwendeten Baumaterialien, schätzt der Experte. Die langfristig eingesparten Heizkosten sind dabei noch nicht einmal mit eingerechnet.

TRÄUME DENNOCH ERFÜLLEN

Wer zum Glückhsein einen Whirlpool oder eine Doppelgarage braucht, der sollte sich diese Träume erfüllen. Doch anstatt auf Verdacht groß zu bauen, können Bauherren spätere Anbauten mit Hilfe ihres Architekten vorausplanen. Oder sie errichten ein größeres Gebäude so, dass es später in kleinere Wohneinheiten getrennt werden kann. „Ein Bewusstsein dafür zu entwickeln, welche Bedürfnisse man wirklich hat, wirkt sich auf die Kosten äußerst positiv aus“, weiß Haustein. „Gleichzeitig lernt man, das eigene Wunschobjekt viel besser wertzuschätzen.“

Anna Katharina Fricke

Schäden während der Bauzeit

Wann braucht man eine Bauleistungsversicherung?

Versicherungen rund ums Eigenheim gibt es viele – so beispielsweise die Bauleistungsversicherung. Doch wofür und vor allem wann braucht man diesen Versicherungsschutz überhaupt?

Eine Bauleistungsversicherung schützt Bauherren vor unvorhersehbaren Schäden, die während der Bauzeit auftreten können. Dies können zum Beispiel Schäden sein, die durch höhere Gewalt wie Sturm, Überschwemmung oder Überflutung entstehen. Aber auch Schäden durch Sabotage, Vandalismus, die Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern, unbekannte Baugrundeigenschaften oder der Diebstahl mit dem Gebäude fest verbundener versicherter Bestandteile sind versichert.

WAS IST NICHT VERSICHERT?

Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion sind nicht von der Bauleistungsversicherung umfasst. Diese Risiken sind durch die sogenannte Feuerrohbausversicherung abgedeckt. Häufig wird dieser Brandschutz als kostenlose Leistung in der Wohngebäudeversicherung als Feuerrohbauschutz mitversichert. Die Wohngebäudeversicherung ist nach Fertigstellung des Baus ohnehin zu empfehlen, deshalb ergibt es unter Umständen Sinn, diesen Versicherungsschutz vorzuziehen.

Wichtig ist ebenfalls, dass die Bauleistungsversicherung nicht für Schäden aufkommt, die gegebenenfalls durch die Insolvenz des Bauunternehmens entstehen.

FOLGENDE SCHÄDEN SIND EBENFALLS NICHT DURCH DIE BAULEISTUNGSVERSICHERUNG ABGESICHERT:

- Mängel an Lieferungen und Leistungen sowie an sonstigen versicherten Sachen
- Schäden durch normale Witterungseinflüsse, mit denen wegen der Jahreszeit und der örtlichen Verhältnisse gerechnet werden muss
- Diebstahl lagernder Materialien und Bauteile

UND WENN SICH DER BAU VERZÖGERT?

Der Versicherungsschutz endet in der Regel mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes oder nach Ablauf von sechs Tagen seit Beginn der Benutzung, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren. Der Bauherr muss den Versicherer über den Bezugstermin informieren. Dauert das Bauvorhaben länger als zwei Jahre, muss die Verlängerung der Versicherung beantragt werden.

Übrigens: Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung können Fotovoltaikanlagen (bis 25 KWP) durch einen Beitragszuschlag in den Versicherungsschutz mit eingeschlossen werden.

SIE HABEN FRAGEN ZU VERSICHERUNGEN FÜR IHR BAUVORHABEN?

Das Service-Team der GEV berät Sie gern zur Bauleistungsversicherung und zu allen weiteren Policen rund um die Immobilie unter 0761 208 88 57.

www.gev-versicherung.de



Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Kevin Menner

Tel. 0761 36887-60+ 01739787647

Kevin.Menner@lbs-sw.de

Hausbau

Gründliche Bauabnahme ist wichtig

Mit dem Hausbau und dem bevorstehenden Einzug in die eigenen vier Wände endet eine aufregende Zeit. Damit Bauherren jedoch dann keine bösen Überraschungen erleben, sollten sie mit der Bauabnahme vorher das neue Zuhause gründlich prüfen.

Mal schließen Fenster und Türen nicht richtig und müssen nachjustiert werden, mal fehlen Dichtungen oder Abdeckungen, mal sind Fliesen bei den Bauarbeiten beschädigt worden. Das ist alles kein Problem, solange die Abnahme noch aussteht.

Bei der Bauabnahme werden sowohl die einzelnen Bauleistungen im gesamten Haus als auch im Außenbereich unter die Lupe genommen. Dabei sollten alle Mängel und Auffälligkeiten genauestens in einem Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. Zur Bauabnahme sollte ein unabhängiger Experte – das kann der mit der Planung beauftragte Architekt sein – hinzugezogen werden. Bauherren sollten möglichst gleich bei der Abnahme mit der Baufirma besprechen, wie und wann die Mängel behoben werden.

NICHT VORSCHNELL ABNEHMEN

Ärgerlich ist es, wenn die Bauherren das Haus bereits abgenommen oder bezogen haben und vielleicht sogar schon die Schlussrechnung bezahlen, bevor sie die Problemstellen moniert haben. Dann wird es oft schwer, die Firma zur Nachbesserung zu bewegen. Denn vor der Abnahme liegt die Nachweispflicht beim Bauunternehmer, dass sein Bauwerk mängelfrei ist. Danach liegt die Beweislast, dass ein Mangel besteht, beim Bauherrn. Und wer die Beweislast trägt, muss die anfallenden Kosten im Streitfall vorstrecken oder bleibt am Ende auf den Kosten sitzen.

GEWÄHRLEISTUNGSDAUER

Sobald die Bauabnahme abgeschlossen ist, beginnt die Gewährleistung – der Zeitraum, in dem der Bauherr bei nachträglich auftretenden Mängeln einen Anspruch auf Nachbesserung hat. Haben Bauherr und Baufirma im Vertrag nichts anderes vereinbart, greift das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), das eine Gewährleistungspflicht von fünf Jahren vorsieht. „Nach der Bauabnahme kehrt sich die Beweislast um.“

CHECKLISTE FÜR EINE SORGFÄLTIGE BAUABNAHME

- 1 Führen Sie die Abnahme gemeinsam mit einem Fachmann durch.
- 2 Prüfen Sie jeden einzelnen Raum auf Mängel und vergessen Sie auch nicht Außenanlagen, Keller und Dach.
- 3 Prüfen Sie die Funktion aller bedienbaren Bauteile und der technischen Anlagen, wie Heizung und Badarmaturen.
- 4 Prüfen Sie die baulichen Maße der Räume und gleichen Sie die Ausführungen mit den Angaben in der Baubeschreibung ab.
- 5 Prüfen Sie, ob Sonderwünsche ausgeführt wurden.
- 6 Erstellen Sie gemeinsam ein Abnahmeprotokoll und halten Sie darin sämtliche Mängel fest.
- 7 Lassen Sie sich technische Anlagen, wie zum Beispiel die Heizung, genau erklären und fragen Sie nach den Bedienungsanleitungen.
- 8 Unterzeichnen Sie das Abnahmeprotokoll erst dann, wenn Sie es gründlich geprüft haben und alle Mängel tatsächlich aufgeführt sind.

Anna Katharina Fricke

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

GET Service GmbH
Erbprinzenstr.7
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57
Fax: 0761-208 88 75
E-Mail: traube@get-service.de

GETSERVICE GMBH
DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

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 / 800135

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



Informationelle Selbstbestimmung

Werbung und Gratiszeitungen unerwünscht

Mindestens einmal die Woche kommt ein Bote mit kostenfreien Anzeigenblättern oder mit Werbeprospekten. Die verstopfen die Briefkästen, lan-

den Postempfang und somit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Gratiszeitungen sind nach überwiegender Rechtsprechung keine Werbung, da sie einen redaktionellen Teil enthalten. Um diese abzuwehren, reicht ein Aufkleber „Bitte keine Werbung einwerfen“ nicht aus. Vielmehr muss sich ein deutlich sichtbarer expliziter Hinweis wie „Bitte keine Werbung und keine kostenlosen Zeitungen einwerfen“ am Kasten befinden (BGH, Beschluss vom 16. Mai 2012, I ZR 158/11).

Wer seinen Unterlassungsanspruch durchsetzen will, sollte den Absender kontaktieren und unter Berufung auf das BGH-Urteil von 1988 verlangen, ihre eindeutig geäußerte Willenserklärung zukünftig zu akzeptieren und weitere Zustellungen zu unterlassen. Es ist die Pflicht der Unternehmen und Verlage, auf ihre Zusteller so einzuwirken, dass diese den Willen der Briefkasten-Inhaber akzeptieren. Das gilt auch, wenn der Willen nur in Form eines Schreibens bekundet wurde und gar kein Aufkleber vorhanden ist (Landgericht Lüneburg, Urteil vom 30. September 2011, 4 S 44/11).

SO MUSS DER BRIEFKASTEN AUSSEHEN

Jeder Mieter hat Anspruch auf einen eigenen Briefkasten, auch wenn dieser nicht im Mietvertrag als Mietgegenstand aufgeführt ist. Ein durch Alter oder Beschädigung unbenutzbarer Briefkasten ist ein Mietmangel und rechtfertigt eine Mietminderung um ein Prozent (OLG Dresden, Urteil vom 17. Juli 1996, 1 U 696/96, AG Mainz, Urteil vom 6. Mai 1996, 8 C 98/96.) DIN-A4-Umschläge oder Zeitschriften müssen problemlos in den Kasten passen, ohne dass sie geknickt oder sonst verkleinert werden müssen (AG Charlottenburg, Beschluss vom 16. Mai 2001, 27 C 262/00; AG Frankfurt am Main, Urteil vom 9. März 2016, 33 C 3463/15; LG Berlin, Urteil vom 11. Mai 1990, 29 S 20/90).

Eva Neumann

den vielfach ungelesen im Müll – bestenfalls in der Papiertonne – und nehmen dort unnötig viel Platz weg. Briefkastenbesitzer können sich jedoch gegen die unerwünschte Werbung wehren.

Dass „Werbung durch Einwurf von Handzetteln in die Briefkästen potenzieller Kunden grundsätzlich nicht beanstandet werden kann“, hat der BGH mit seinem Grundsatzurteil vom 20. Dezember 1988 (VI ZR 182/88) klargestellt. Es könne nicht per se davon ausgegangen werden, dass der Briefkastenbesitzer diese Art der Werbung ablehnt. Wer jedoch auf seinem Briefkasten einen „Keine Werbung“-Aufkleber anbringt, mache damit deutlich, dass er den Einwurf von Werbung nicht erwünscht. Dieser Wunsch des Adressaten sei von Zustellern zu berücksichtigen. Verstößt der Werbende gegen den erkennbaren Hinweis, so verletzt er das Eigentum oder den Besitz sowie das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Empfängers. Er kann zur Durchsetzung dieser Rechte gemäß § 1004 Absatz 1 Satz 2 BGB einen Unterlassungsanspruch gegen den Werbenden geltend machen. Nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern auch Mieter dürfen ihren Briefkasten mit einem solchen Aufkleber kennzeichnen, so das Amtsgericht München (Urteil vom 11. Januar 1989, 223 C 40534/88). Allerdings dürfen vermietende Eigentümer die Zustellung von Werbung nicht schon an der Haustür per Aushang unterbinden oder an den Briefkasten des Mieters entgegen seinen Willen einen Aufkleber anbringen. Auch der Empfang von Werbung gehört zum norma-



...die richtige wahl

- Kundendienst
- Energiesparteknik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11

Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR

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

Beendigung der Zweckentfremdung von Wohnungen

In seinem Beschluss vom 17. April 2020 (Az. 4 K 4710/19) hatte sich das Verwaltungsgericht Freiburg mit der Zweckentfremdung einer Wohnung zu befassen. Es entschied hier, dass das Gebot, die Zweckentfremdung einer Wohnung zu beenden, auf §§ 1, 3 PolG Baden-Württemberg gestützt werden könne.

DER SACHVERHALT

Nach entsprechenden Hinweisen und nachfolgenden Ermittlungen gelangte die Baurechtsbehörde zu der Auffassung, dass die Zweckentfremdung einer Wohnung vorliegt. Mit Bescheid vom 02.10.2019 gab die Behörde daher dem Eigentümer auf, die Nutzung der Wohnung im Dachgeschoss des Anwesens als gewerblich betriebene Ferienwohnung bis zum 15.11.2019 zu beenden und fügte hinzu, dass die Beendigung die Löschung aller Internetangebote, insbesondere auf der Internetseite www.booking.com und die Löschung entsprechender Buchungsmöglichkeiten umfasse; es dürften keine neuen Buchungen abgeschlossen werden (Ziffer 1). Weiterhin verpflichtete sie den Eigentümer, dem Baurechtsamt bis zum 15.11.2019 Nachweise vorzulegen, aus denen hervorgehe, dass die Zweckentfremdung des Wohnraums beendet sei (Ziffer 2). Sie ordnete die sofortige Vollziehung dieser Verfügungen an (Ziffer 3) und drohte dem Eigentümer für den Fall, dass er der Verfügung in Ziffer 1 nicht fristgerecht nachkomme, ein Zwangsgeld i.H.v. 3.500,- EUR an, und für den Fall, dass er der Verfügung in Ziffer 2 nicht fristgerecht nachkomme, ein Zwangsgeld i.H.v. 500,- EUR an. Schließlich setzte sie eine Gebühr i.H.v. 813,67 EUR fest.

Gegen den Bescheid legte der Eigentümer Widerspruch ein. Hiermit scheiterte er jedoch ebenso wie mit seinen Anträgen beim Verwaltungsgericht auf u.a. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs. Für das Gericht lagen die tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 1,3 PolG für ein polizeiliches Einschreiten gegen den Eigentümer vor. Denn die Vermietung als Ferienwohnung verstößt gegen die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Freiburg und stellt daher eine Störung der öffentlichen Sicherheit dar. Zudem durfte das Baurechtsamt die Verfügungen in Ziffer 1 und 2 des Bescheids auch für sofort vollziehbar erklären. Nach Auffassung des Gerichts liege ein besonderes Interesse am Vollzug bereits vor Abschluss des Widerspruchsverfahrens und eines sich ggf. anschließenden Klageverfahrens vor. Angesichts des akuten Wohnraum Mangels bestehe ein großes öffentliches Interesse daran, vorhandenen Wohnraum möglichst zeitnah wieder rückzuführen und der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

PRAXISHINWEIS

Der Beschluss des VG Freiburg zeigt deutlich, dass die Stadt Freiburg in Fällen einer Zweckentfremdung von Wohnraum umfassende Anordnungen treffen darf. Hierzu zählen auch die sofortige Vollziehung und die Androhung erheblicher Zwangsgelder. Sogar die Verpflichtung zur Löschung von Internetangeboten und Buchungsmöglichkeiten kann verlangt werden.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

Wegerecht

Kein Gewohnheitsrecht trotz jahrzehntelanger Duldung

Mit Urteil vom 24. Januar 2020, V ZR 155/18, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass sich Grundstückseigentümer nicht auf ein Gewohnheitsrecht berufen können, um den Weg auf dem Nachbargrundstück weiter zu nutzen.

Im konkreten Fall klagten drei Eigentümer, deren Grundstücke mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke befinden sich Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen erreichen. Eine Nutzung des Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und nach dem Eigentumsübergang auf die Beklagte durch diese selbst geduldet. Dann erklärte die Beklagte gegenüber den Klägern die „Kündigung des Leihvertrages über das vor über 30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht“. Sie kündigte an, den Weg zu sperren und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger, die sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht berufen, verlangen von der Beklagten, die Sperrung des Weges zu unterlassen – und bekamen Recht vom Landgericht und auch das Oberlandesgericht wies die Berufung der Klägerin zurück.

Der BGH entschied allerdings anders: Ein Wegerecht zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann nicht aufgrund von Gewohnheitsrecht durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung entstehen. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht bestehen. Der BGH hat das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen, da bisher nicht geprüft wurde, ob den Klägern ein Notwegerecht zusteht.

Anna Katharina Fricke

◆ 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

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

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

BGH zur Auslegung des Betriebskostenbegriffs im Gewerberaummietvertrag



Mit Urteil vom 8. April 2020, XII ZR 120/18, hat der BGH entschieden, dass der Begriff Betriebskosten auch ohne weitere Erläuterungen im Gewerberaummietvertrag alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannten Kostenarten nach §§ 556 Abs.1 Satz 2 und 3 iVm §2 BetrKV erfasst. Eine Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, fehlt es nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit.

In dem zu entscheidenden Fall klagte der Vermieter gegen seine Gewerberaummieterin auf Zahlung der Betriebskostenart Grundsteuer. Der 1990 geschlossenen Vertrag enthielt folgende Regelung:

"Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungs- einschließlich Zählermiete und Wartungskosten."

Die jährlichen Betriebskostenabrechnung enthielt bis einschließlich 2011 keine Grundsteuerbeträge.

Der BGH führt zunächst aus, dass es sich um eine Individualvereinbarung handle. Es reiche aus, dass eine solche Regelung bestimmbar sei. Weitere Anforderungen an die Transparenz seien anders als bei AGB nicht zu stellen. Insbesondere sei nicht zu prüfen, ob die Regelung den Mieter unangemessen benachteilige. Damit stellt der BGH sein Urteil vom 2. Mai 2012, XII ZR 88/10 klar. Ob eine bestimmte Betriebskostenart durch die Individualvereinbarung auf den Mieter umgelegt werden könne, sei durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Dabei sei, im Gegen-

satz zur AGB, bei der eine objektive Auslegung geboten sei, der wirkliche Wille der Erklärenden maßgeblich. Es sei vom Wortlaut der Erklärung, aber auch von dem mit der Vereinbarung verfolgten Zweck, die Interessenlagen der Parteien und andere Begleitumstände auszugehen. Da der Begriff Betriebskosten gesetzlich definiert sei, könne bei der Auslegung regelmäßig auf diese Definition zurück gegriffen werden. Es komme nicht darauf an, ob die die Definition enthaltene Bestimmung auch auf den Vertrag Anwendung finde. Auch im Gewerberaummietverhältnis könne auf die Definition der Betriebskosten abgestellt werden, selbst wenn §556 BGB nicht auf diese anzuwenden sei. Insofern müsse weder auf die gesetzliche Norm, noch auf die einzelnen Kostenpositionen Bezug genommen werden.

Der BGH hat die Sache an das Berufungsgericht zurück verwiesen. Diese muss nun prüfen, ob die jahrzehntelange Nichtumlage der Grundsteuer, Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und Verständnis der Vertragsparteien bei Vertragsschluss haben kann. Der BGH weist aber darauf hin, dass eine bloße jahrzehntelange Nichtabrechnung einer als ursprünglich auf den Mieter umlegbaren Kostenart nur unter weiteren Umständen zu einer konkludenten Vertragsänderung führen könne.

Inka-Marie Storm

Gewerberaummietrecht

Mangel bei hohen Innentemperaturen

Mieter, die sich bei hohen Innentemperaturen auf einen Mangel berufen wollen, müssen nicht nur detaillierte Angaben über die Innentemperaturen machen. Sie müssen auch die damit korrespondierenden Außentemperaturen beziffern können. Dies hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf mit Beschluss vom 12. September 2019, I-24 U 197/18 – DWW 2020, 98 – entschieden.

Der Mieter hatte die Ladenmiete für mehrere Monate gekürzt, weil an der Lüftungsanlage mit einem Kalt-Wasser-Aufsatz Störungen auftraten, die zunächst nicht behoben werden konnten. Zwar wurde die Luft weiterhin zugeführt, sie wurde aber nicht mehr gekühlt. Die Anlage wurde schließlich mehrere Monate später ausgetauscht.

In der Rechtsprechung und Literatur ist die Frage umstritten, welche Anforderungen vom Vermieter in Bezug auf die Raumtemperatur der Mietsache zu erfüllen sind. Doch darauf kam es nach der Argumentation der Richter am Ende nicht mehr an.

WANN IST ES ZU HEISS?

Teilweise wird unter Rückgriff auf die Arbeitsstättenverordnung und die DIN 1946 ein Mangel angenommen, wenn eine Wohlfühltemperatur von 26 Grad überschritten wird oder wenn bei einer Außentemperatur von über 32 Grad die Innentemperatur nicht sechs Grad darunterliegt. Die Richter beurteilten diese Argumentation jedoch kritisch. Schließlich gelte die Arbeitsstättenverordnung unmittelbar nur zwischen Arbeitgeber und des-

sen Arbeitnehmern. Das daraus entstehende Risiko und dessen Folgen für hitzebedingte Beeinträchtigung der Angestellten des Mieters werde demnach einseitig auf den Vermieter übertragen.

KEIN MANGEL OHNE DETAILLIERTE ANGABEN

Da der Mieter nicht konkret darlegen konnte, an welchen Tagen welche Temperaturverhältnisse geherrscht haben, konnte das Gericht keinen Mangel feststellen. Es fehlte den Richtern an Angaben zu den konkreten Außentemperaturen im Tagesverlauf. Wenn nämlich ein Mangel schon aus dem fehlenden Abstand von Außen- und Innentemperatur hergeleitet werden soll, müsse der Mieter zwingend Angaben zu den Außentemperaturen machen können, so die Richter. Andernfalls würde das Risiko der Gebrauchstauglichkeitsbeeinträchtigung bei einem prognostizierten Temperaturanstieg infolge des Klimawandels allein dem Vermieter auferlegt.

TIPP

Störungen der Heizung oder der Klimaanlage können die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache grundsätzlich nur während der Heizperiode und der heißen Jahreszeit herabsetzen. Insofern mindert sich die Miete infolge eines solchen Mangels auch nur innerhalb des relevanten Zeitraums.

Inka-Marie Storm

Gewerberaummietrecht

BGH zur Wirksamkeit von Kündigungsverzichtsklauseln über 60 Monate

Eine Klausel in einem allgemeinen Mietvertrag, mit welchem die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist wirksam. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 23. Oktober 2019, XII ZR 125/18, entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagte ein Vermieter gegen eine Gemeinde auf Zahlung ausstehender Miete sowie Zinsen. Die Gemeinde hatte zur Unterbringung von Flüchtlingen ein Wohnhaus gemietet. Hierzu hatten die Parteien einen Vertrag geschlossen, der mit „Mietvertrag über Wohnräume“ betitelt war. In dem Vertrag befand sich eine Klausel, mit welcher die ordentliche Kündigung für beide Seiten für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wurde. Aufgrund rückläufiger Flüchtlingszahlen wurde das Wohnhaus nie von Flüchtlingen bewohnt. Die Gemeinde kündigte daraufhin den Vertrag vorzeitig.

Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht. Der Mietvertrag sei nicht durch die ordentliche Kündigung der Gemeinde beendet worden. Zwar habe der Bundesgerichtshof für das Wohnraummietrecht bereits entschieden, dass ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung von mehr als vier Jahren dem Mieter nicht zumutbar sei. Eine solche Formulklausel sei daher in einem Wohnraummietvertrag unwirksam. Diese Rechtsprechung könne aber nicht auf allgemeine Mietverträge übertragen werden. Zwar sei der Vertrag mit „Mietvertrag über Wohnräu-

me“ überschrieben gewesen. Dies ändere aber nichts daran, dass es sich bei dem Vertrag um einen allgemeinen Mietvertrag handle. Denn die Gemeinde habe die Wohnräume nicht zum Zweck angemietet, eigene Wohnbedürfnisse zu befriedigen, wobei ihr dies als juristische Person ohnehin nicht möglich sei. Der Mieter in einem allgemeinen Mietverhältnis werde durch einen über vier Jahre hinausgehenden Kündigungsausschluss nicht unangemessen benachteiligt. Es bestehe weder ein Mobilitätsinteresse des Mieters noch könne die gesetzliche Wertung des Kündigungsausschlusses von mehr als vier Jahren im Stafelmietverhältnis auf das allgemeine Mietverhältnis übertragen werden.

TIPP

In einem Formularmietvertrag kann die ordentliche Kündigung im Wohnraummietverhältnis längstens für die Dauer von vier Jahren ausgeschlossen werden. In einem Individualvertrag dagegen ist ein Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren zulässig. Ob es sich bei einer Klausel eines Formularmietvertrages, in welchem der Zeitraum individuell handschriftlich eingetragen wird, um eine Individualvereinbarung handelt, ist bisher nicht geklärt. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage offengelassen.

Inka-Marie Storm

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann Tankschutz** www.tankschutz-seemann.de
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Altank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157
Büro Kircharten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung

hagebau GÖTZ+MORIZ
bauen + modernisieren

Atemschutzmaske KN95
Einweg, äquivalent zu FFP2
VPE 5 Stück
18,90 €
pro VPE inkl. MwSt.

Mund- und Nasenschutz
Einweg, 3-lagig
VPE 50 Stück
36,50 €
pro VPE inkl. MwSt.

Solange der Vorrat reicht!

info@goetzmoriz.com www.goetzmoriz.com

79111 Freiburg
Basler Landstraße 28
Telefon +49 761 497-0

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

Happy renovieren? Gerne! Das macht

HOPP UND HOFMANN

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

Einfach anrufen 0761 45997-0

www.furrer-grafik.de

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

Homeoffice steuerlich absetzbar?

Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers wegen der Corona-Krise

Immer mehr Menschen sind durch die Begleitumstände der Corona-Krise gezwungen, statt im Betrieb von zu Hause aus zu arbeiten. Hierbei stellt sich die Frage, inwieweit die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers die Möglichkeit eröffnet, mit diesem Raum zusammenhängende Kosten steuerlich geltend zu machen. Dies gilt insbesondere für Steuerzahler, die bislang die Voraussetzungen für eine steuerliche Anerkennung des häuslichen Arbeitszimmers nicht erfüllen.

HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER

Die steuerliche Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers oder auch Homeoffice genannt, setzt einen büromäßig eingerichteten Raum voraus. Zudem muss der Raum nahezu ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt werden. Eine untergeordnete private Mitbenutzung von weniger als 10 Prozent ist unschädlich.

Bildet das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen bzw. betrieblichen Betätigung, dürfen die mit dem Raum zusammenhängenden Aufwendungen in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden. Dies gilt selbst dann, wenn dem Steuerzahler ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Das Homeoffice bildet dann den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Betätigung des Steuerzahlers, wenn dort diejenigen Handlungen vorgenommen und Leistungen vollbracht werden, die für die ausgeübte berufliche Tätigkeit wesentlich und prägend sind. Der Tätigkeitsmittelpunkt ist für alle Berufsgruppen gleichermaßen nach dem inhaltlichen (qualitativen) Schwerpunkt der betrieblichen bzw. beruflichen Betätigung eines Steuerzahlers zu bestimmen.

Etwas anderes gilt, wenn das Homeoffice nicht den Mittelpunkt der beruflichen bzw. betrieblichen Betätigung bildet. Zwar können auch in diesem Fall mit dem Raum zusammenhängende Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung ist aber, dass dem Steuerzahler kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Zudem sind in diesem Fall die Aufwendungen maximal bis zur Höhe von 1.250 Euro im Jahr steuerlich abzugsfähig.

HOMEOFFICE WEGEN CORONA-KRISE

Während bei den Steuerzahlern, bei denen das Homeoffice den Mittelpunkt ihrer beruflichen/betrieblichen Tätigkeit darstellt, bei der Abzugsfähigkeit der mit dem häuslichen Arbeitszimmer zusammenhängenden Kosten keine Änderungen zu beachten

sind, sieht dies bei anderen Steuerzahlern, die durch die Corona-Krise zum Homeoffice gezwungen werden, anders aus.

Bei vielen Steuerzahlern scheiterte die steuerliche Abzugsfähigkeit der Aufwendungen bisher daran, dass ihnen im Betrieb ein Arbeitsplatz zur Verfügung stand. Dies hat sich durch die Corona-Krise für viele Erwerbstätige geändert, sie können den Arbeitsplatz im Betrieb nicht nutzen und sind auf das Homeoffice angewiesen.

KEIN ARBEITSPLATZ IM BETRIEB

Steht für die berufliche/betriebliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, können Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer bis zu 1.250 Euro im Jahr als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend gemacht werden. Dieser Betrag gilt auch bei nicht ganzjähriger Nutzung des Raumes als Homeoffice. Wird der Betrieb vom Arbeitgeber wegen der Corona-Krise geschlossen, steht dem Arbeitnehmer der eigentliche Arbeitsplatz im Betrieb nicht mehr zur Verfügung.

NAHEZU AUSSCHLIESSLICHE BERUFLICHE/ BETRIEBLICHE NUTZUNG DES ARBEITSZIMMERS

Das häusliche Arbeitszimmer muss nahezu ausschließlich beruflich/betrieblich genutzt werden. Ein Raum, der zwar büromäßig eingerichtet ist, aber neben der Nutzung als Büro auch zur Verrichtung anderer Zwecke, z.B. als Gäste-, Spiel- oder Bügelzimmer genutzt wird, ist kein steuerlich anzuerkennendes Arbeitszimmer. Bei der erstmaligen Nutzung des Raumes als Homeoffice auf Grund der Corona-Krise ist die zeitliche Nutzung für berufliche/betriebliche Zwecke mit der übrigen privaten Nutzung des Raumes in diesem Zeitraum zu gewichten. Eine private Mitbenutzung des Raumes unter 10 Prozent ist unschädlich.

EINRICHTUNG DES RAUMES WÄHREND DER CORONA-KRISE

Das Homeoffice muss während der Nutzung in Folge der Corona-Krise entsprechend eingerichtet sein. Der Nachweis hierzu dürfte am einfachsten gelingen, wenn es sich bei dem als Homeoffice genutzten Raum um ein vorher leerstehendes Zimmer handelt oder aber der Raum für die Zeit des Homeoffice wegen der Corona-Krise neu, d.h. büromäßig eingerichtet wird. Von Vorteil wäre dafür eine fotografische Dokumentation der als Homeoffice genutzten Räume vor Nutzung des Raumes wegen der Corona-Krise und während der Zeit der Nutzung des Raumes wegen der Corona-Krise.

ABZUGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

Steuerlich abzugsfähige Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer sind die anteilig auf diesem Raum während der Nutzung als Homeoffice entfallenden Aufwendungen, wie z.B. Schuldzinsen für Kredite, die zur Anschaffung, Herstellung oder Renovierung des Gebäudes oder der Wohnung verwendet wurden. Des Weiteren anteilige Abschreibungsaufwendungen, Reparaturkosten, Gebühren, Grundsteuer, Strom und Heizungskosten, etc. Zu den im Zusammenhang mit dem häuslichen Arbeitszimmer steuerlich abzugsfähigen Aufwendungen zählen auch die Kosten für die berufsbedingte Einrichtung des Zimmers. Diese können über den Maximalbetrag von 1.250 Euro hinaus geltend gemacht werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

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

Mehr Wohnraum

Viel Licht.
Viel Energiegewinn.
Viele Möglichkeiten.

WILLMANN & die

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

G
L
A
S
G
A
L
E
R
I
E

Private Bauherren können mit Mietwohnungen Steuern sparen

Aufwendungen für den Bau neuer Mietwohnungen und den Umbau von Nichtwohnräumen zu Mietwohnungen können Bauherren als Sonderabschreibung steuerlich absetzen. Möglich macht dies der Paragraph 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) für Vorhaben, die auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige verwirklicht werden. Das ist laut Verband Privater Bauherren (VPB) interessant für private Bauherren, die auch heute schon über 80 Prozent der Wohnungen auf dem deutschen Markt zur Verfügung stellen. Sie können nun befristet auf vier Jahre fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung steuerlich geltend machen – zusätzlich zur geltenden linearen Abschreibung. Das summiert sich in den ersten vier Jahren auf 28 Prozent. Mehrere Bedingungen sind daran geknüpft: Die Anschaffungs- und Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche dürfen eine

bestimmte Summe nicht überschreiten, und die Wohnung muss mindestens zehn Jahre dauerhaft vermietet werden. Es gibt eine doppelte Kostengrenze: Werden 3.000 Euro pro Quadratmeter überschritten, gibt es gar keine Förderung, liegen die Kosten zwischen 2.000 und 3.000 Euro pro Quadratmeter ist die Bemessung der Förderung auf 2.000 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Außerdem sind Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlagen – auch im Falle der Anschaffung – nicht begünstigt. Wer über Neubau, Umbau oder Anbau nachdenkt, sollte sich frühzeitig von unabhängigen Sachverständigen beraten lassen, damit die Kosten unterm Limit bleiben und Baumängel vermieden werden.

Weitere Erleichterung bei der Einkommensteuer

Wegen bereits eingetretener oder noch zu erwartender Mietausfälle müssen für 2020 viele Vermieter mit Verlusten rechnen. Diese sind grds. ins Vorjahr rücktragbar, können also dort mit dortigen Gewinnen verrechnet werden. Das BMF ermöglicht bereits jetzt, bevor der tatsächliche Umfang der Verluste voll bekannt ist, für von der Corona-Krise unmittelbar und nicht unerheblich negativ betroffene Vermieter, die noch nicht für den VZ 2019 veranlagt worden sind, auf Antrag eine pauschale Herabsetzung der festgesetzten Vorauszahlungen für 2019. Die Senkung soll 15 Prozent der Einkünfte aus 2019 betragen, also für Einzelveranlagte maximal 150.000 Euro. Waren die Verluste dann tatsächlich noch höher, können unter Vorlage entsprechender Belege auch diese Verluste geltend gemacht werden.

Sybillie Barent

Wohnungskauf vom Bauträger

Der Bauträger darf die Schlussrate erst kassieren, wenn die Wohnung mängelfrei fertiggestellt ist

Bauträgervertrag nennt man den Vertrag zwischen Erwerber und Bauträger über eine noch zu errichtende Immobilie. Er enthält in der Regel eine Art Ratenzahlungsplan. Dabei sind die Zahlungen abhängig vom Stand des Bauvorhabens: Immer dann, wenn ein bestimmter Stand des Bauvorhabens erreicht ist, bekommt der Bauträger einen Teilbetrag vom Erwerber. Erst, wenn die Immobilie vollständig fertiggestellt ist, muss der Erwerber die Schlussrate zahlen.

Doch wann ist eine Immobilie „vollständig fertiggestellt“? Um diese Frage geht es vor Gericht häufig, so auch im konkreten Fall:

Der Erwerber einer Eigentumswohnung hatte bei der offiziellen Abnahme des Bauvorhabens zahlreiche Baumängel beanstandet und im Abnahmeprotokoll vermerkt. Trotzdem verlangte der Bauträger die letzte Rate von 3,5 Prozent des Kaufpreises. Er drohte sogar, die Wohnungsschlüssel einzubehalten, bis die Schlussrate überwiesen sei.

Daraufhin zahlte der Wohnungskäufer, verlangte den Betrag jedoch nach dem Einzug vom Bauträger zurück. Zu Recht, entschied das Kammergericht in Berlin (27 U 9/18). Beim Bauträgervertrag gelte: Der Bauträger dürfe die Schlussrate erst kassieren, wenn alle im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Baumängel behoben seien. Erst dann sei die Immobilie „vollständig fertiggestellt“.

Das Abnahmeprotokoll stelle eine Art Übereinkommen dar: Der Erwerber rüge diejenigen Mängel, die auf jeden Fall beseitigt werden müssten, und der Bauträger wisse damit, was zur Fertigstellung noch fehle.

Da der Bauträger im konkreten Fall die im Abnahmeprotokoll gerügten Mängel nicht behoben habe, hätte er die Schlussrate weder fordern, noch entgegennehmen dürfen. Wenn ein Bauträger in rechtswidriger Weise die Übergabe der Wohnung von der Zahlung der Schlussrate abhängig mache, dürfe der Erwerber den Betrag zurückfordern. Das gelte auch dann, wenn der Wohnungskäufer gewusst habe, dass er zur Zahlung nicht verpflichtet war. Urteil des Kammergerichts in Berlin vom 26.02.2019 – 27 U 9/18, onlineurteile.de

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACH-HÄNDLER

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

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Einbauten des Vermieters

Der Vermieter darf die Einbauten bei einer Mieterhöhung als „wohntwertsteigernd“ berücksichtigen

Der Vermieter einer Berliner Altbauwohnung hatte in den Räumen hochwertigen Stuck freigelegt, das Bad renoviert und einige Einbauten vorgenommen. Mit dem neuen Mieter P einigte er sich auf eine Ablöse dafür. Einige Jahre nach dem Einzug von Herrn P forderte der Vermieter mehr Miete.

Als der Mieter das Schreiben studierte, fiel ihm auf, dass der Hauseigentümer die Einbauten des Vermieters als Erhöhung des Wohnwerts berücksichtigt hatte. So nicht, dachte P. Er wehrte sich gegen die Mieterhöhung und verwies darauf, dass er für die Verbesserungen in der Wohnung bereits gezahlt hatte, nämlich Ablöse an den Vermieter.

Doch das Landgericht Berlin hielt die Mieterhöhung in der geforderten Höhe für gerechtfertigt: Der Mieter müsse ihr zustimmen (64 S 150/18).

Wenn ein Mieter selbst etwas einbaue, z.B. eine Einbauküche, bleibe dies bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete „außen vor“. Für Einbauten des Vermieters gelte das aber nicht.

Der Vermieter habe die von ihm eingebauten Sachen nicht mitgenommen. Daher gehörten sie jetzt dem Vermieter und dürften beim Wohnwert berücksichtigt werden. So sei das geregelt. Dabei spiele es keine Rolle, welche Ablösevereinbarung der vorherige und der neue Mieter untereinander getroffen hätten. Wenn der Vermieter an dieser Vereinbarung nicht beteiligt sei - wie hier -, wirke sie sich nicht auf das neue Mietverhältnis aus.

Beschluss des Landgerichts Berlin vom 27.02.2019 – 64 S 150/18
onlineurteile.de

Zugiger Wintergarten

Es stellt keinen Mietmangel dar, wenn ein Wintergarten nur einfach verglast ist

Der Wintergarten einer Berliner Altbauwohnung war einfach verglast. Hier herrsche ständig Zugluft und wenn es stärker regne, dringe sogar Regenwasser ein, beanstandete die Mieterin. Doch die Vermieterin weigerte sich, dagegen etwas zu unternehmen: Das sei kein Mietmangel, meinte sie. Weil die Mieterin das anders sah, kürzte sie die Miete – vor Gericht trafen sich die Damen wieder.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschied den Streit zu Gunsten der Vermieterin (226 C 211/18). Es verneinte ebenfalls einen Mietmangel: Ein Wintergarten werde in der Regel nicht das ganze Jahr über bewohnt, sondern vorzugsweise im Sommer genutzt. Im Winter könne man dort Pflanzen unterbringen. Wenn hier gelegentlich Zugluft auftrete, beeinträchtige das kaum die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung.

Vor allem argumentierte das Amtsgericht aber mit der Beschaffenheit der Verglasung. Die Mieterin habe die Wohnung inklusive des einfachverglasten Wintergartens gemietet. Einfachverglaste

Altbau Fenster seien nun einmal nicht dicht, wie allgemein bekannt sei. Altbau-Doppelkassenfenster oder moderne Isolierglasfenster isolierten besser und böten höheren Wohnkomfort.

Im Winter ließen einfachverglaste Altbau Fenster Kälte und Zugluft in den Wohnraum, bei Schlagregen könnten sie das Eindringen von Wasser nicht verhindern. Das sei sicher unangenehm, aber kein Mangel der Mietsache, der die Mieterin berechnigen würde, die Miete zu mindern.

Urteil des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg vom 20.06.2019 – 226 C 211/18
onlineurteile.de

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


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




Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro  ullmann

0761 / 414 79




Handwerker sind unpünktlich.
Dann kennen Sie unser Team noch nicht.

elektro ehret

Andreas Engler

www.elektro-ehret.de



DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

Vergleich über Schrottimmobiliendifinanzierung

Wurde eine Schrottimmoblie erworben und in der Folgezeit mit der Bank ein Vergleich geschlossen, wonach ein Teil des Finanzierungsdarlehens erlassen wird, stellt die Zahlung keine Vermietungseinnahme dar. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vertrag rückabgewickelt wird, so ein aktuelles Urteil.

Wohnungseigentümer, die eine sog. Schrottimmoblie gekauft und in der Folgezeit mit der Bank einen Darlehenserlass ausgehandelt haben, müssen das erlassene Geld nicht versteuern. Denn einigen sich Bank und Eigentümer in einem Vergleich und wird in diesem Zusammenhang ein Teil des Darlehens erlassen,

handelt es sich nicht zwingend um eine Rückabwicklung des Kreditgeschäfts. Das hat zur Folge, dass der erlassene Anteil steuerfrei bleibt. Insbesondere, wenn der Eigentümer die Immobilie behält, spricht dies gegen die Rückabwicklung des Vertrages, wie eine Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg zeigt.

Im Streitfall erwarb der Kläger eine knapp 47 m² große Eigentumswohnung zu einem Preis von gut 145.000 Euro, die nach einem späteren Wertgutachten lediglich 68.100 Euro wert gewesen war. In der Folgezeit einigte er sich mit der Bank auf eine Einmalzahlung von 88.000 Euro. Die Bank verpflichtete sich im Gegenzug keine weiteren Ansprüche aus dem Darlehen mehr geltend zu machen. Das Finanzamt sah in dem Vergleich eine Rückzahlung von Schuldzinsen und setzte bei dem Eigentümer höhere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung an. Das ging beim Finanzgericht Baden-Württemberg allerdings nicht durch. Das Gericht gab dem Eigentümer Recht, denn aus dem Vergleich gehe nicht hervor, dass die Bank Schadenersatzansprüche des Klägers wegen der Schrottimmobiliendifinanzierung vermeiden wollte oder eine Rückabwicklung des Kaufs erfolgt sei (Az.: 13 K1991/17).

Das Finanzamt hat gegen die eigentümerfreundliche Rechtsprechung Rechtsmittel beim Bundesfinanzhof eingelegt (Az.: IX R 32/19). Dort wird die Rechtsfrage nun abschließend verhandelt. Ebenfalls betroffene Eigentümer können sich auf dieses Verfahren berufen und Einspruch einlegen, wenn das Finanzamt wegen des Vergleichs die Vermietungseinnahmen erhöht und damit höhere Steuern festsetzt.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Fensterbauer kämpft um Werklohn

Der Bauherr zahlt nicht und beruft sich darauf, dass die vereinbarte „förmliche Abnahme“ unterblieb

Ein Handwerksbetrieb baute in einem Neubau Fenster und Türen ein. Mit dem Bauherrn hatte der Handwerker vertraglich vereinbart, dass die Arbeiten „förmlich abgenommen“ werden sollten. Förmliche Abnahme bedeutet: Auftragnehmer und Auftraggeber überprüfen zusammen die Bauarbeiten und billigen diese als „vertragsgemäß“. Dann gilt die Werkleistung als „abgenommen“. Oder sie halten in einem Protokoll fest, welche Mängel vorliegen und ob es über deren Umfang Meinungsverschiedenheiten gibt. Damit ist dann klar, was bis zur endgültigen Abnahme noch gemacht bzw. geklärt werden muss.

Im Mai 2014 bezog der Bauherr das fertiggestellte Einfamilienhaus. Als er Monate später die Schlussrechnung des Fensterbauers erhielt, rügte er Mängel. Der Handwerker behob sie nach und nach, erst im November 2016 waren sie vollständig beseitigt. Erneut verlangte der Auftragnehmer den restlichen Werklohn von ca. 13.000 Euro. Doch der Bauherr wollte die Rechnung immer noch nicht begleichen: Da keine förmliche Abnahme stattgefunden habe, sei die Forderung des Fensterbauers nicht „fällig“, erklärte er.

Damit kam der Auftraggeber beim Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf nicht durch: Es entschied den Streit zu Gunsten des Handwerkers (22 U 93/18). Unter besonderen Umständen könnten die Parteien eines Bauvertrags auf eine vereinbarte förmliche Abnahme einvernehmlich verzichten. Davon sei hier auszugehen, so das OLG, weil sich beide Parteien entsprechend verhalten hätten.

Der Auftragnehmer habe die Schlussrechnung gestellt. Und der Auftraggeber habe das Haus bezogen und die montierten Fenster und Türen mehrere Monate lang genutzt, ohne Mängel zu rügen oder eine förmliche Abnahme der Bauleistungen zu fordern. Dabei sei es unerheblich, ob die Parteien des Bauvertrags nur vergessen hatten, dass eigentlich eine förmliche Abnahme vorgesehen war oder ob sie bewusst darauf verzichteten.

Fest stehe jedenfalls: Zwischen dem Einzug (Mai 2014) des Bauherrn und den letzten Korrekturen des Fensterbauers (November 2016) habe keine Seite in irgendeiner Weise zum Ausdruck gebracht, dass sie auf eine förmliche Abnahme noch zurückkommen möchte. Da der Handwerker die Mängel beseitigt habe, sei seine Werkleistung „objektiv abnahmereif“. Damit werde auch die Schlussrechnung fällig.

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18.12.2018 – 22 U 93/18
onlineurteile.de

moser
 beraten · planen · bauen



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

Urteile zum Thema

Was ist zweckwidrige Nutzung?

Ein als Wohnung bezeichnetes Sondereigentum darf ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzung als Arztpraxis mit Patientenverkehr ist unzulässig (BayObLG ZMR 2000, 778), die Ausübung von Prostitution ebenfalls (BayObLG 1985, 325). Wenn es um die Nutzung als Büro geht, muss im Einzelfall nach den konkreten Umständen, insbesondere nach der Art des Bürobetriebs, entschieden werden (BayObLG ZMR 2001, 41). So hat beispielsweise das OLG Köln den Betrieb eines Patentanwaltsbüros ohne Publikumsverkehr für zulässig erachtet (NZM 2002, 258).

In einer Einheit, die in der Teilungserklärung als Ladenraum bezeichnet wird, haben Gerichte folgende Nutzungen als unzulässig beurteilt:

- Gaststätte (BGH, 10. Juli 2015, V ZR 169/14)
- Kleingaststätte mit Öffnungszeiten bis 22 Uhr (BayObLG ZMR 2000, 234)
- Stehpizzeria (OLG Düsseldorf ZMR 1993, 222)
- Sportstudio (OLG Schleswig NZM 2003, 483)
- chemische Reinigung (BayObLG WE 1998, 194)
- Fischgroßhandlung (OLG München GuT 2007, 40)
- Pizza Lieferservice (BayObLG WE 1998, 507)
- Sex-Kino, Sex-Shop (LG Passau MDR 1983, 758)
- Spielothek, Spielsalon (BayObLGZ 1990, Nr. 5)
- Tanzcafé (BayObLG DWE 1986, 126)
- Teestube mit Spielsalon (BayObLG WuM 1985, 235)
- Verkaufskiosk (OLG Düsseldorf WE 1996, 276)

Als Prüfkriterien zogen die Richter unter anderem Öffnungszeiten, Lärm- und Geruchsbelästigung, Häufigkeit der Störungen und Art des Publikums heran.

In einer als Büro bezeichneten Teileigentumseinheit darf keine Arztpraxis betrieben werden (OLG Stuttgart ZMR 1987, 60). Der Betrieb eines Spielsalons (LG Bielefeld RPflegler 1981, 355) und die Ausübung einer Kinderarztpraxis (OLG Düsseldorf WE 1086, 72) sind ebenfalls unzulässig.

Erlaubt die Teilungserklärung die Nutzung als Gewerbe, so ist jede gesetzlich erlaubte gewerbliche Nutzung gestattet (OLG Hamm ZMR 2006, 149). Das schließt beispielsweise den Betrieb einer Zahnklinik oder die Nutzung als Restaurant ein (OLG Düsseldorf ZMR 2004, 449 und KG DWE 2000, 73).

Eva Neumann

WEG-Spielregeln kennen

Neuland Eigentumswohnung

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, der kauft sich in ein bestehendes Kollektiv ein – und muss sich den demokratischen Spielregeln der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) unterordnen. Diese sind im Wohnungseigentumsgesetz verankert und können für Laien manche ungewohnte Überraschung bringen.

Viele junge Menschen nutzen den Kauf einer Eigentumswohnung als Einstieg in den Markt. Aber auch Ältere, denen die Haus- und Gartenpflege zu beschwerlich geworden ist, schätzen den Rückzug in die kleinere, überschaubare Wohneinheit.

HERR IN DER WOHNUNG, ABER NICHT IM HAUS

Der Käufer erwirbt echtes Eigentum, allerdings als Mischform aus Alleineigentum an seiner Wohnung und – nur – einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Daher ist jeder Wohnungseigentümer auch nur Herr in der Wohnung, nie aber Herr im Hause.

Mit dem Erwerb wird der Käufer automatisch Mitglied der WEG und ihm steht ein Stimmrecht in der so genannten Eigentümerversammlung zu, in der die Eigentümer über die Belange der WEG abstimmen. Was im Einzelfall durch Mehrheit oder nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer regelbar ist, ergibt sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und der für jede Wohnungseigentumsanlage gesondert aufgestellten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

KOSTENVERTEILUNG, STIMMRECHT UND NUTZUNG

Auch der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Verwaltung und der Bewirtschaftung ist gesetzlich geregelt. Allerdings kann hiervon teilweise durch Beschluss oder durch Vereinbarung abgewichen werden. Die zulässige Nutzung richtet sich ebenfalls nach dem Gesetz. Da auch von diesen gesetzlichen Bestimmungen mit Zustimmung aller Eigentümer abgewichen werden kann, sollten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung besonders genau unter die Lupe genommen werden. Sie müssen aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

BESCHLUSS-SAMMLUNG PRÜFEN

Mehrheitsbeschlüsse, die in der Vergangenheit gefasst wurden, treffen alle, auch den neuen Eigentümer. So kann zum Beispiel sogar ein Hundehaltungsverbot wirksam sein. Deshalb sollen Käufer – mit Vollmacht des Verkäufers – auch Einsicht in die Beschluss-Sammlung oder in die Beschlussniederschriften nehmen, bevor sie ihre Kaufentscheidung fällen.

AUSKUNFT ÜBER FINANZEN UND DAS MITEINANDER EINHOLEN

Außerdem sollten Interessenten zunächst nach der finanziellen Situation in der Gemeinschaft fragen, sich die letzte Jahresabrechnung und den aktuellen Wirtschaftsplan zeigen lassen und sich über die Höhe der Rücklagen informieren. Es schadet auch nicht, sich über das „Klima“ in der WEG zu erkundigen. Streiten die Eigentümer häufiger vor Gericht, sollte man seine Kaufentscheidung sorgsam überdenken.

Anna Katharina Fricke

WEG

Herabfallender Ast beschädigt Auto

Eine schuldhafte Pflichtverletzung eines Dienstleisters ist einer Wohnungseigentümerschaft (WEG) nicht zuzurechnen.

Der Fall: Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte einen Dienstleister mit verkehrssicherheitsrelevanten und baumpflegerischen Schnittmaßnahmen ihres Baumbestandes beauftragt. Bei der dafür auszuführenden jährlichen Kontrolle im Januar 2016 wurde die Verkehrssicherheit der Bäume festgestellt. Im Mai desselben Jahres fiel jedoch ein Ast auf das Auto der klagenden Wohnungseigentümerin und beschädigte es. Sie verlangte daraufhin von der WEG Schadensersatz für den entstandenen Schaden, da diese für die Verkehrssicherung – wie zum Beispiel Schnee- und Eisbeseitigung oder auch Baumbeschnitt – zuständig sei und dementsprechend hafte.

WEG MUSS SCHADEN NICHT ERSETZEN

Das zuständige Amtsgericht sowie das Berufungsgericht wiesen die Klage ab. Auch der Bundesgerichtshof bestätigte mit seinem Urteil vom 13. Dezember 2019 (V ZR 43/19): „Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet einzelnen Eigentümern nicht auf Schadensersatz, wenn ein mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragter Dienstleister seine Pflichten schuldhaft verletzt. Sie muss den Schaden nicht ersetzen.“

PFLICHT AN DRITTE DELEGIERT

Das Urteil: Die WEG trifft keine Schadensersatzpflicht aufgrund der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht aus § 823 BGB. Zwar ist sie grundsätzlich für die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten zuständig; diese kann sie jedoch an Dritte delegieren, was – soweit klare Vertragsabsprachen erfolgen – bereits die Verkehrssicherungspflicht erfüllt. Durch die Beauftragung des Dienstleisters mit der jährlichen Kontrolle sowie der Überwachung der Erfüllung dieser Aufgabe hat die WEG ihre Verkehrssicherungspflicht erfüllt; eine Pflichtverletzung kann ihr nicht zur Last gelegt werden.

Auch eine vertragliche Haftung aufgrund eines sogenannten mitgliedschaftlichen Treueverhältnisses zwischen der WEG und den Eigentümern scheidet aus, denn dafür müsste die WEG für das Verhalten des Dienstleisters haften. Dies ist allerdings nicht der Fall, da sie im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern gar nicht für die Erfüllung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden Verkehrssicherungspflichten zuständig ist. Insbesondere muss die WEG auch nicht zum Schutz der Wohnungseigentümer tätig werden. Aus diesem Grund begründet es auch keine Schadensersatzansprüche, wenn ein Dritter schuldhaft die Verkehrssicherungspflichten verletzt.

TIPP

Der einzelne Eigentümer ist allerdings nicht schutzlos gestellt. Er kann den Dienstleister direkt auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, wenn durch sein Verschulden ein Schaden entsteht. Der zwischen dem Dienstleister und der WEG geschlossene Vertrag schützt in Verkehrssicherungsfällen nämlich auch die Wohnungseigentümer.

Julia Wagner

Nach Lockdown: Vorsicht vor Legionellen

- Erreger vermehren sich in stehendem Trinkwasser in den Rohrleitungen
- Bei Wiederinbetriebnahme besondere Hygienemaßnahmen erforderlich
- Infektionsgefahr in Corona-Zeiten minimieren

DEKRA Hygieneexperten warnen vor einer erhöhten Gefahr durch Legionellen im Trinkwasser nach dem Corona-Shutdown. War die Trinkwasserversorgung zum Beispiel in Hotels, öffentlichen Gebäuden oder Fitnessstudios längere Zeit nicht in Betrieb, können sich die Erreger in den Leitungen stark vermehren. Wer den Gebäudebetrieb wieder hochfährt, muss Regeln beachten, um die Gefahr von Infektionen durch das Trinkwasser zu minimieren.

Trinkwasserinstallationen dürfen nach längerem Stillstand nicht sorglos in Betrieb genommen werden, betonen Sachverständige der DEKRA Umweltmessstelle. Der Stillstand des Trinkwassers in den Leitungen kann zu einer starken Vermehrung von Keimen – insbesondere von Legionellen – führen. Vor dem Hintergrund von Covid-19 kann die zusätzliche Infektionsgefahr durch Legionellen, die Lungenentzündungen auslösen können, besonders gefährlich sein.

Die Sicherheit von Trinkwasser ist in der Trinkwasserverordnung sowie einschlägigen DIN-Normen und VDI-Richtlinien geregelt. Wurde während des Shutdowns der bestimmungsgemäße Betrieb der Trinkwasserleitungen nicht durch regelmäßiges Spülen – mindestens alle 72 Stunden – der Leitungen für mehrere Minuten sichergestellt, sind weiteren Maßnahmen erforderlich.

Nach einem Stillstand von länger als sieben Tagen muss der Betreiber die Entnahmestellen mehr als fünf Minuten öffnen und mindestens bis zur Temperaturkonstanz ablaufen lassen. Bei Wiederinbetriebnahme nach bis zu vier Wochen Stillstand muss die Trinkwasserinstallation fachgerecht gespült werden. Der vollständige Trinkwasseraustausch der Anlage oder der Anlagenteile muss sichergestellt sein. Nach einer Stilllegung für mehr als vier Wochen, ist zusätzlich eine mikrobiologische Untersuchung erforderlich.

Bei festgestellten Belastungen beschreibt zum Beispiel das Arbeitsblatt DVGW W 557 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches das weitere Vorgehen. Falls eine Entleerung der Trinkwasserleitungen oder Leitungsabschnitte nicht vermieden werden kann, empfehlen die Hygiene-Experten von DEKRA, sich bei der Wiederinbetriebnahme unbedingt durch einen Fachbetrieb unterstützen zu lassen.

Sollte die Trinkwasserinstallation oder das Gebäude weiterhin stillgelegt bleiben, empfiehlt es sich, die Zeit des Lockdowns für eine Überprüfung – die ereignisunabhängige Gefährdungsanalyse – durch einen Sachverständigen zu nutzen. Sie ermittelt technische und betriebstechnische Schwachstellen und kann somit eine Verkeimung nach der Wiederinbetriebnahme verhindern.

<https://www.dekra.de/de/trinkwasseranalyse>



Foto: Tante Tati / pixabay



Komfortabel kehren

Die neuen Kehrmaschinen S 4 und S 6 von Kärcher haben das ganze Jahr Saison

Die beste Jahreszeit zum Kehren ist: Immer! Ob Blütenblätter im Frühling, Sand im Sommer, Laub im Herbst oder Streugut im Winter – rund ums Haus und im Garten muss regelmäßig gefegt werden. Mit Besen und Schaufel ist das eine anstrengende und zeitraubende Arbeit. Bis zu fünfmal schneller und deutlich komfortabler geht es mit den neuen, handgeführten Kehrmaschinen S 4 und S 6 von Kärcher. Gehwege, Garageneinfahrten oder Terrassen werden damit schnell, bequem und zuverlässig gereinigt. Da kann kein Besen mithalten.

Komfort und Zeitersparnis sind Beweggründe, die für den Einsatz bereits auf kleineren Flächen sprechen. Die beiden neuen Geräte werden jeweils mit einem oder in der Twin-Variante mit zwei zusätzlichen, rotierenden Seitenbesen angeboten. Diese verbessern das Reinigungsergebnis an Kanten, Bordsteinen oder Hauswänden. Am größeren Modell S 6 kann der Anpressdruck der Seitenbesen an unterschiedliche Schmutzarten und Untergründe angepasst werden. Ein Wechsel der Bürsten ist an beiden Modellen werkzeuglos möglich. Je nach Ausführung beträgt die Flächenleistung etwa 1.800 bis 3.000 m²/h.

Das Schieben erfordert keine große Kraftanstrengung. Der Schubbügel mit gepolstertem Handgriff lässt sich in der Höhe an die Körpergröße des Bedieners anpassen. Das sorgt für eine aufrechte, entspannte Körperhaltung und entlastet den Rücken.



Die Auffangbehälter sind so bemessen, dass auch größere Flächen ohne Zwischenstopp in einem Arbeitsgang gereinigt werden können. Bei der S 4 fasst er bis zu 20 Liter, bei der S 6 sind es 38 Liter. Zum Entleeren lässt er sich einfach vom Rahmen lösen und entleeren, ohne dass man sich dabei die Hände schmutzig macht. Praktisch: Dabei kann er auf seiner Stirnseite hochkant abgestellt werden.

Ein Problem ist häufig das Abstellen und Lagern der Kehrmaschine, da sie im Schuppen oder in der Garage relativ viel Standfläche benötigt. Die Modelle von Kärcher können allerdings sehr platzsparend aufbewahrt werden. Mit umgelegtem Schubbügel werden sie hochkant abgestellt. Das Aufrichten erleichtert eine Trittpläche an der Rückseite der Geräte.

Ein elegantes und harmonisches Erscheinungsbild Keramik XL: Außergewöhnliche Zäune für das Zuhause

So individuell wie die Häuser dahinter ist heutzutage die Optik von Zaun und Sichtschutz: Es gibt klassische Holz-, WPC- oder Metallvarianten oder auch extravagante Glaselemente, die mit Licht und Durchlässigkeit spielen. Zuletzt haben sich Keramikzäune etabliert, beispielsweise die Sichtschutz-Designserie System Board Keramik von Brüggmann TraumGarten. Diese gefällt mit ihrem reduzierten, natürlichen Look, der dem Zaun oder Sichtschutz eine kühle Eleganz verleiht. Zur neuen Outdoorsaison erweitert Brüggmann das Keramiksoriment um extragroße Platten. „Viele Gartenliebhaber wünschen sich auch bei Keramikzaunfeldern ruhige sowie möglichst edle und langlebige Oberflä-



Bild: tdx/Brüggmann TraumGarten



GÖTZ+MORIZ

bauen + modernisieren



**Aluminium Haustür
FTT 12690**

- Farbe Weinrot RAL 3005
- mit langem Stangengriff
- in verschiedenen Farben erhältlich

nur
2.890 €



Fertigparkett

- Eiche Universal
- 2V strukturiert, 1-Stab
- 2200 x 180 x 12 mm
- naturaLin plus geölt

statt 59,99 €
39⁹⁵
€/qm

**BIS ZU
20%
KFW
FÖRDERFÄHIG**

**RC 2
GEPRÜFTE
SICHERHEIT
DIN EN 1627**

Preise gültig bis 31.08.2020

Mehr in unserem Flyer unter
www.goetzmoriz.com oder
in unseren **Niederlassungen**
mit Türen- und Bodenausstellung

info@goetzmoriz.com

www.goetzmoriz.com

79111 Freiburg
Basler Landstraße 28
Telefon +49 761 497-0

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



chen. Dies haben wir aufgegriffen und das neue Format 180 cm x 60 cm entwickelt. Somit sind für ein komplettes Zaunfeld nur drei Elemente notwendig“, erläutert Ralf Engelhardt, Geschäftsführer von Brüggmann TraumGarten.

KERAMIK ÜBERZEUGT MIT HERAUSRAGENDEN EIGENSCHAFTEN

Keramikelemente sind ideal für den Einsatz im Außenbereich geeignet, denn sie besitzen eine besonders dichte Oberfläche. Diese entsteht durch Formen unter hohem Druck und in einem Brennprozess mit einer Temperatur von circa 1.300 Grad Celsius. Das Ergebnis: Feuchtigkeit wird nahezu vollständig abgewiesen. Hohe Bruchfestigkeit entsteht durch das Einbrennen einer Kevlar-Schicht. Darüber hinaus sind die Keramikelemente frost-,

hitze-, UV- und farbbeständig sowie äußerst kratzfest. Gleichzeitig ist die Oberfläche einfach zu reinigen. Es genügen haushaltsübliche Reiniger, um Rückstände mühelos zu entfernen.

EINZELN ODER ALS ZAUNSET ERHÄLTICH

System Board Keramik XL ist sowohl als Einzelelement – für die Kombination mit anderen Zaunelementen aus dem SYSTEM Baukasten – erhältlich oder als komplettes Zaunset. Letzteres besteht aus drei Platten sowie den Dichtungen für die Befestigung an den optional erhältlichen SYSTEM Klemmpfosten. Farblich kann aus Stein-, Zement- oder Eicheoptik gewählt werden. Die neuen XL-Elemente sowie die Keramik-Serie bietet Brüggmann zusätzlich in sechs Sonderfarben an: Dark Mable, Hemlock, Basalt, Oxido Flame, Pistache und Montana.

Kellertüren

Mehr als graue Mäuse

Wer ein Einfamilienhaus baut oder saniert, verschwendet oft nicht allzu viele Gedanken auf die Türen im Keller. Wer sieht sie schon im Untergeschoss, die unauffälligen grauen oder braunen Bauteile aus Holz, Stahl, Kunststoff oder Verbundwerkstoffen? Und doch: Kellertüren sind wichtig.

Das gilt insbesondere für die Außentüren, die vom Garten in den Keller führen. „In ihren Funktionen sollte sie vergleichbar mit einer Haustür sein“, sagt Ralf Spiekers, Abteilungsleiter Technik beim „Verband Tischler Schreiner Deutschland“. Eine solche Außentür sollte nicht nur vor Kälte und Feuchte schützen, sie sollte es auch Einbrechern nicht allzu leicht machen.

„Damit Türen und ihre Beschaffenheit besser vergleichbar sind, müssen Produkteigenschaften wie etwa Wärmedurchlässigkeit, Verzugsfestigkeit oder Schlagregendichtheit nach der europäischen Produktnorm EN 14351-1 in der Leistungserklärung und der CE-Kennzeichnung angegeben sein“, sagt Nicolas Geitmann, Technik-Experte beim Industrieverband Tore Türen Zargen e. V.

U-WERT BEZIFFERT WÄRMESCHUTZ

Besonders wichtig ist der Wärmeschutz, der von den Herstellern als Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) angegeben werden muss. Er beschreibt den Wärmeverlust in Watt (W) pro Fläche (Quadratmeter/m²) und Temperaturdifferenz in Kelvin (K) und sollte laut Energieeinsparverordnung nicht höher als 1,8 W/m²K sein. Denn je höher der Wert, desto höher der Wärmeverlust. Dabei sollte der gewählte Wärmeschutz der Tür im Zusammenhang mit der umliegenden Gebäudesubstanz gesehen werden. „Besonders wärmegeämmte Türen passen nur zu wärmegeämmten Kellern, ansonsten kann sich bei Feuchte Schimmel bilden“, warnt Spiekers.

Mit Blick auf die Innentüren im Keller gibt es bei Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnungen in der Regel keine besonderen gesetzlichen Auflagen an die Türen zum Heizungskeller. So sind bei einer Heizung erst feuerhemmende Türen bei einer Heizleistung von mehr als 40 Kilowatt vorgeschrieben, sagt Gerhard Zach, Präsident des Verbands Deutscher Architekten e. V. Bei Türen zwischen Kellerflur und einem weniger beheizten Vorratsraum sollte man Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede im Blick haben und Türen einer entsprechenden Klimaklasse wählen, empfiehlt Zach.

SONDERFALL TÜR VON GARAGE ZUM KELLER

Anders sieht es bei der Garage aus: „Bei Türen von der Garage in den Kellerflur muss eine feuerhemmende (T30), rauchdichte Tür eingebaut werden“, erklärt Zach. Und sollte das Garagentor selbst nicht einbruchssicher sein, sollte die Tür zwischen Garage und Keller entsprechenden Schutz gewähren. Ganz entscheidend ist der Sicherheitsaspekt bei den Außentüren.

EINBRUCHSCHUTZ FÜR AUSSENTÜREN

Während der Haupteingang oft zur Straße liegt und leichter einsichtig ist, liegen Keller-Außentüren oft an der Gebäudeseite oder uneinsichtig am Ende einer Kellertreppe. Deshalb sollten an eine solche Außentür die gleichen Sicherheitsmaßstäbe gesetzt werden wie an die eigentliche Haustür. Wer in einem Neubau oder bei einer Sanierung eine neue Kellertür einbaut, sollte eine zertifizierte und einbruchhemmende Tür nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse R-2 auswählen, rät Harald Schmidt von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes. Eine solche Keller-Außentür sollte man außerdem von Fachhandwerkern einbauen lassen.

Karin Birk

Ihr Fachmann für Natursteinarbeiten

gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de



Elsässerstraße 7
79346 Endingen
tel.: 0 76 42 / 32 78

Nägelseestraße 2
79288 Gottenheim
tel.: 0 76 65 / 94 29 556



- Fensterbänke in Naturstein für Neu- und Altbauten
- Treppen, Haussockel, Torbögen aus Naturstein
- Balkonsanierung
- Bau- und Gartenplastik nach eigenen Entwürfen
- Restauration von Bauzier und Baudenkmalen aus Stein

Die eigene Garage als Stromtankstelle

Mit der „ZAPF-Säule“ das E-Fahrzeug bequem zu Hause laden

Der Umwelt zuliebe, wegen geringerer Unterhaltskosten gegenüber Benzinern oder wegen des geräuschlosen Fahrens: Argumente zum Kauf eines Elektroautos gibt es viele. Wer mit Strom im Tank unterwegs ist, für den lohnt sich die Anschaffung einer hauseigenen Ladesäule. Die Experten der ZAPF GmbH gehen dabei noch einen Schritt weiter und bieten mit der E-Garage einen komfortablen Parkplatz an, bei dem die eigenen Wallbox inklusive ist. In Bestandsgaragen kann die Elektrozapfsäule nachgerüstet werden.

Mit der E-Garage – einer ZAPF-Garage mit integrierter Elektroladestation – setzt der Traditionshersteller auf Parkkomfort und fördert gleichzeitig eine umweltschonende Mobilität. Das E-Auto lässt sich nicht nur bequem über Nacht zu Hause aufladen, sondern macht den Kunden auch unabhängiger von Preisschwankungen öffentlicher Ladestationen. Und gegenüber dem Laden in einer herkömmlichen Steckdose verringert sich mit der Ladesäule die „Tankzeit“ des eigenen Autos deutlich, was auch das Haushaltsnetz schont. Wer zudem noch ein E-Bike sein Eigen nennt, kann dieses zeitgleich zum E-Auto laden. Die „ZAPF-Säule“ wird im Inneren der E-Garage an der Rückwand platzsparend montiert. Die Wallbox von ZAPF ist kompatibel mit einem Ladestecker Typ 2, ausgelegt










für 3,7 kW und 11 kW Ladeleistung und somit für alle europäischen Fahrzeuge geeignet. Für 3,7 kW genügt der gängige Hausstromanschluss. Mit 11 kW geht das Laden zwar deutlich schneller, jedoch sollte die Verfügbarkeit des Anschlusses vorher mit dem Netzbetreiber geklärt werden.

FREIHEIT BEI DER WAHL DER GARAGE

Die eigene Ladestation wird für jedes ZAPF Garagenmodell angeboten. Unter www.garagen-welt.de kann man sich einen Überblick über die Modellvielfalt des Garagenherstellers verschaffen. Wer beim Garagenkauf aktuell noch unsicher ist, ob das nächste Automodell ein Stromer sein soll, bestellt die neue Garage zumindest mit Elektroinstallation. So kann beim Kauf eines Elektrofahrzeuges die Wallbox problemlos nachträglich installiert werden. Auch im Rahmen einer Garagensanierung ist bei den meisten Bestandsgaragen die Nachrüstung der „ZAPF-Säule“ möglich.

Übrigens: Besitzer einer Photovoltaikanlage samt Speicherlösung profitieren zusätzlich: denn für die Wallbox kann auch eigens produzierter Strom genutzt werden. So fährt man gleich doppelt umweltfreundlich.

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 Leuchtsysteme	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

Mitglieder werben Mitglieder

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung. Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

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

Ich bin (wir sind) Eigentümer oder Miteigentümer der folgenden Immobilie(n):

Straße / Hausnummer	PLZ / Ort	Art *	V/E**	Anzahl

Hinweis: der Beratungsservice kann nur für die angegebenen Immobilien gewährt werden.

* **Art:** 0 = unbebautes Grundstück, 1 = Einfamilienhaus, 2 = Zweifamilienhaus, 3 = Mehrfamilienhaus,
4 = Eigentumswohnung, 5 = Immobilienfirma / Hausverwaltung

****V/E:** V = vermietet, E = Eigennutzung

Datenschutzhinweis

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. wird die für die Erfüllung der Vereinsaufgaben und zur Durchführung der Mitgliedschaft notwendigen persönlichen Daten im gesetzlich zulässigen Umfang (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO) speichern und verarbeiten. Die Datenschutzinformation nach Art.13 DSGVO ist als Download unter www.haus-und-grund-freiburg.de erhältlich. Zusätzlich liegt das Datenschutzinformationsblatt auf der Geschäftsstelle aus.

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

April 2020, **106,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

April 2020, **106,5**

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

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.

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: **10.07.2020**



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: 0761/38056-60; 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 Edelstahlsschornsteine • 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

Sonnenschutztechnik

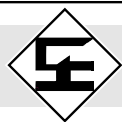
BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

Abrichstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. **07 61 / 13 20 54** · Fax 13 20 55
www.mathis-sonnenschutz.de · info@mathis-sonnenschutz.de

SEIT
1951



Stritmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · www.stritmatter-fliesen.de

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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

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

www.isotec-walzer.de



ISO TEC[®]

Wir machen Ihr Haus trocken

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