



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Trotz Corona- Pandemie

MIETER ZAHLEN ÜBERWIEGEND
IHRE MIETE

Energiespeicher: Welche Förderungen gibt es?

Mietvertragsportal Haus & Grund FR

KOMPFORTELBARE ERSTELLUNG
VON ONLINE-MIETVERTRÄGEN



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de

AKTUELLE VERMIETUNGSANGEBOTE



FREIBURG - HERDERN

7-Zimmer-Maisonette-Wohnung (OG + DG + Studio) in 2-Familienhaus, Baujahr 1926 (Denkmalschutz), Wohnfläche ca. 197 m², hochwertige Ausstattung, Parkett, 2 Bäder, Wohnküche mit Einbauküche, Gas-ZH + Solaranlage, großer Balkon, ruhige Lage, ab 01.08.

KM € 2.350,- + NK



FREIBURG – TIENGEN

3,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG, Wohnfläche ca. 94 m², Baujahr 1971, Parkett, Balkon, Öl-ZH EV 152 kWh/m²a, ab 01.08., keine WG!

KM € 985,- INKL. STELLPLATZ



FREIBURG - WIEHRE

Ladengeschäft, Nutzfläche ca. 144 m², Baujahr 1893, zurzeit Apotheke, sehr gute Ausstattung (Regalsysteme, Theke = VHB), Gas-EH, EV 124 kWh/m²a, ab 01.08.

KM € 2.670,- INKL. 2 STELLPLÄTZE

EMMENDINGEN

Büro- oder Praxisräume im EG, ca. 74 m², 3 Zimmer, separate Küche und WC sowie überdachte großzügige Terrasse, Ausstattung = VHB, Kellerraum, 2 TG-Plätze, ab 01.08., zum Beginn Mietstafflung möglich

KM € 790,-



PROFITIEREN SIE VON UNSEREM FACHWISSEN UND NUTZEN SIE UNSEREN VERMIETUNGSSERVICE!
RUFEN SIE UNS AN!

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Trotz Corona-Pandemie:
Mieter zahlen überwiegend ihre Miete
Gewerberaummietverhältnisse stärker belastet
- 5 Verordnung zur Mietpreisbremse neu aufgelegt -
Kappungsgrenzenverordnung verlängert
- 6 Klimawandel
Diese Versicherungen sind Pflicht
- 6 Statistik: Drastische Steigerung von Bau- und
Instandhaltungskosten

RECHT & STEUER

- 7 Geldgeschenk für die Tochter
- 7 Sturmschaden an der Scheune?
- 8 Mietminderung infolge Baulärms
- 9 Buchbesprechungen:
 - Formularbuch Mietrecht
 - COVID-19
- 9 Grundsteuerreform
Wohnen muss bezahlbar bleiben
- 10 Hof und Grund dem Sohn übertragen
- 10 Grundstücksteilung nicht überall möglich
- 11 Unzulässige Makler-Klausel
- 11 „Sonderwünsche“ beim Bauträgervertrag
- 12 BGH: keine grundsätzliche Informationspflicht über
Gebäudeversicherung
- 12 Die Großmutter bestohlen

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 BGH: Eckdaten zum Verwalter müssen mindestens 2 Wochen
vor Bestellung bekannt gegeben werden
- 13 Tiefgaragenstellplatz zu schmal
- 14 Eigentumswohnung stand 13 Jahre leer

RUND UMS HAUS

- 14 Wärmepumpen:
Einsatz in sanierten Wohnhäusern wird attraktiver
Förderung ist 2020 deutlich gestiegen.
- 16 Energiespeicher: Welche Förderungen gibt es?
- 17 Feuchtespeicherputz: Behagliches Klima, attraktives Interieur
- 18 Qual der Fenster-Wahl?
- 19 Gesundes Raumklima genießen
- 19 Kühle Räume auch im Sommer

VERBANDSINFO

- 20 Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg
Mehr Komfort bei der Erstellung von Online-Mietverträgen
- 20 Neuer Mitgliederbereich auf der Homepage eingerichtet
- 21 Mietersuche - es soll langfristig gutgehen!
- 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

Trotz Corona-Pandemie: Mieter zahlen überwiegend ihre Miete

Gewerberaummietverhältnisse stärker belastet

Die privaten Vermieter sind zufrieden bis sehr zufrieden mit der Zahlungsmoral ihrer Mieter. Trotz der erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zahlt der Löwenanteil der Mieter die Miete pünktlich und in voller Höhe. Soweit dies in Einzelfällen (1,8 %) nicht möglich war, haben Vermieter und Mieter eine gütliche Regelung gefunden.

Deutlich stärker sind die Gewerberaummietverhältnisse betroffen. Mietausfälle wurden immerhin in 22 % der Fälle gemeldet. Das geht aus der aktuellen Umfrage von Haus & Grund Freiburg unter privaten Vermietern hervor. In diese Umfrage sind über 1.500 Wohnungen und 170 Gewerberaum-mietverhältnissen eingeflossen. Dies ist ein großartiges Ergebnis. Haus & Grund Freiburg bedankt sich daher bei den teilnehmenden Mitgliedern sehr herzlich für die rege Beteiligung!

DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Wohnungen

- Wohnraummietverhältnisse: von 1.513 in die Befragung eingeflossenen Wohnungen sind nur 27 Wohnungen mit Zahlungsausfällen behaftet. Dies entspricht einem Anteil von 1,78 %.
- Höhe der Zahlungsausfälle: 11 Vermieter meldeten Ausfälle in Höhe von 20.000 EUR.
- Belege für den Zahlungsausfall: lediglich in einem Fall hat ein Mieter von sich aus belegt, dass ein Zusammenhang zwischen dem Mietausfall und der Corona-Pandemie besteht.

Gewerbe

- Gewerberaummietverhältnisse: 170 Mietverhältnisse sind in die Auswertung eingeflossen. In 37 Fällen gaben Vermieter Zahlungsprobleme oder Zahlungsausfälle an (= 22%).
- Höhe der Zahlungsausfälle: die befragten Vermieter haben Zahlungsausfälle über insgesamt 80.000 EUR gemeldet.
- Belege für den Zahlungsausfall: 5 von 37 Mietern konnten Belege vorweisen, aus denen sich ein Zusammenhang zwischen der Corona-Krise und der Zahlungsproblemen ergab.

Grundsätzlich lässt sich das positive Fazit ziehen, dass die privaten Vermieter zusammen mit ihren Mietern die Krise partnerschaftlich meistern. Viele Vermieter haben ihre Mieter gelobt und das gute Verhältnis nachdrücklich betont.



Ich bin für Ihre Immobilie da.
Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.
0761 - 15 62 99 98

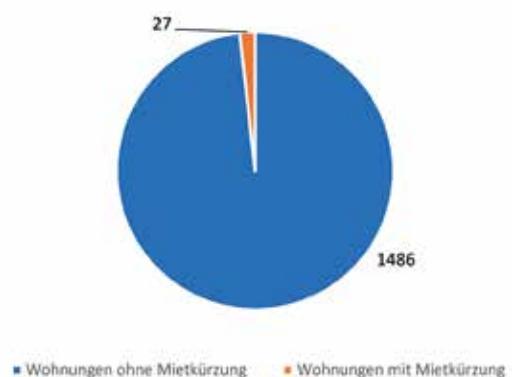
Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung
Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de

HAHN
immobilien

Dennoch darf nicht vergessen werden, dass einzelne Vermieter hart getroffen werden. Denn nicht jeder Vermieter kann sich den Luxus erlauben, auf Mieten zu verzichten. Für nicht wenige Vermieter sind die Mieteinnahmen zentraler Baustein der Altersversorgung. Immerhin 8,37 % der privaten Vermieter haben daher die Lage für sich selbst als problematisch eingestuft!

DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Frage: Wie viele Wohnungen sind von Mietausfällen bzw. Mietreduzierungen aufgrund der Corona-Krise im April/Mai 2020 betroffen?

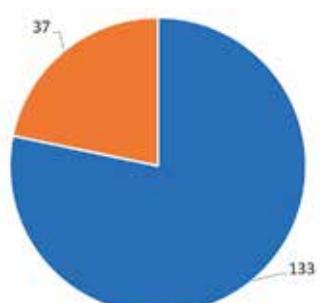


Frage: Wie hoch ist die Summe der Mietausfälle im April/Mai 2020 aufgrund der Corona-Krise bezogen auf die Wohnungen?



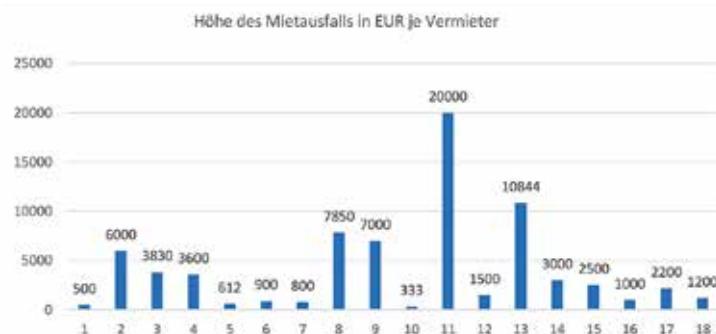
Frage: Wie viele Gewerbeinheiten sind von Mietausfällen bzw. Mietreduzierungen aufgrund der Corona-Krise im April/Mai 2020 betroffen?

Vermieter mit Mietausfall bei Gewerberäumen

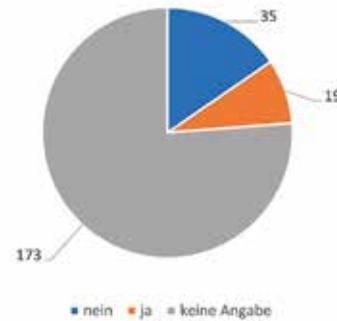


■ Vermieter ohne Mietausfall ■ Vermieter mit Mietausfall

Frage: Wie hoch ist die Summe der Mietausfälle im April/Mai 2020 aufgrund der Corona-Krise bezogen auf Gewerbeeinheiten?



Frage: Befürchten Sie, dass Ihre coronabedingten Mietausfälle bei Ihnen eine ernsthafte finanzielle Schieflage auslösen werden?



Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Verordnung zur Mietpreisbremse neu aufgelegt Kappungsgrenzenverordnung verlängert

Mietpreisbremse

In Baden-Württemberg gilt seit dem **4.6.2020** in 89 Städten und Gemeinden die Neuregelung der Mietpreisbremse. Die alte Verordnung war wegen eines Formfehlers vom Landgericht Stuttgart 2019 für unwirksam erklärt worden.

In 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg dürfen die Mieten in neu abgeschlossenen Mietverträgen seit dem **4.6.2020** maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das ergibt sich aus einer neuen Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse. Die neue Gebietskulisse (siehe unten), in der 36 Prozent der Bevölkerung des Landes leben, wurde anhand eines Gutachtens ermittelt, in dem die Daten aller 1.101 Gemeinden ausgewertet worden sind.

Die Neuregelung wurde am 3.6.2020 im Gesetzblatt für Baden-Württemberg verkündet. Sie gilt damit seit dem 04.06.2020, tritt aber bereits nach wenigen Monaten mit Ablauf des 31.10.2020 wieder außer Kraft. Zu diesem Zeitpunkt wäre auch die im November 2015 erlassene, auf fünf Jahre angelegte Vorgängerregelung, ausgelaufen. Die neue Verordnung schöpft zunächst die Restlaufzeit der bundesrechtlichen Ermächtigung aus dem Jahr 2015 aus. Nach Auskunft des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums ist jedoch eine Verlängerung der Mietpreisbremse über den 31.10.2020 hinaus um weitere fünf Jahre bis zum Jahr 2025 vorgesehen.

NEUE VERORDNUNGEN FÜR DIE KAPPUNGSGRENZE UND VERLÄNGERTE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST BEI UMWANDLUNG

Im April 2020 hatte die Landesregierung bereits die Verlängerung und Ausweitung der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung auf den Weg gebracht. Beide Verordnungen gelten ab dem **01.07.2020**.

Die Kappungsgrenzenverordnung sieht vor, dass die Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen, während die Kappungsgrenze in nicht von der Gebietskulisse umfassten Gemeinden 20 Prozent beträgt.

Die Kündigungssperrfristverordnung regelt die Frist, nach der Mieter nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

frühestens wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf. Innerhalb der Gebietskulisse beträgt diese fünf Jahre gegenüber den generell geltenden drei Jahren.

NEUE GEBIETSKULISSE - BETROFFENE STÄDTE UND GEMEINDEN IN SÜDBADEN

Der örtliche Geltungsbereich der neuen Verordnungen wurde auf 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ausgeweitet. In Südbaden sind betroffen:

Freiburg, Bad Krozingen, Badenweiler, Breisach am Rhein, Denzlingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Emmendingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Kirchzarten, March, Merzhausen, Müllheim, Neuenburg am Rhein, Riegel am Kaiserstuhl, Schallstadt, Staufen im Breisgau, Ummkirch, Waldkirch.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆
Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad
→ sowie Fliesenarbeiten aller Art
Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!
March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik

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

Klimawandel

Diese Versicherungen sind Pflicht

Wir können es nicht mehr leugnen, der Klimawandel ist da und bringt mehr Stürme, mehr Hagel und Gewitter und vor allem mehr Starkregenereignisse mit. Die Wetterphänomene in Deutschland werden extremer und intensiver. Die Folge: heftige Schäden am Wohneigentum. Inzwischen entstehen 90 Prozent aller Naturgewaltschäden durch Sturm und Hagel und die Schadenssummen nähern sich der Drei-Milliarden-Euro-Marke – Tendenz weiter steigend.

Häuser sind diesen Naturgewalten ausgesetzt und der Staat unterstützt Geschädigte nur noch dann, wenn sie sich vergeblich um eine Versicherung bemüht haben. Dies kann der Fall sein, wenn das Eigentum in einem besonders gefährdeten Gebiet liegt und Versicherer einen Schutz ablehnen.

Wir von der GEV Grundeigentümer-Versicherung empfehlen folgende Versicherungen in Zeiten des Klimawandels:

- **Wohngebäudeversicherung:** Damit ist Ihr Haus generell gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser abgesichert. Nicht abgesichert sind hingegen Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Diese Schäden treten immer öfter als Begleiterscheinungen bei Unwettern auf. Hierfür benötigen Sie eine Elementarschadenversicherung als Zusatz.
- **Hausratversicherung:** Damit sind loses Mobiliar und Wertgegenstände in Ihrem Haus gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser (und Einbruchsdiebstahl) abgesichert. Nicht abgesichert sind auch hier Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Auch hier benötigen Sie für den vollen Schutz eine Elementarschadenversicherung.
- **Gewässerschadenhaftpflicht:** Wenn Sie eine Ölheizung haben, ist diese Versicherung eine Pflicht. Dringt Wasser in Ihren Heizkeller ein, entstehen Verunreinigungen am Grundwasser, für die

Sie haftbar gemacht werden. Die Schadenssummen erreichen hier schnell sechsstellige Dimensionen.

Hochwasser betrifft inzwischen nicht nur fluss- oder küstennahe Regionen. Durch den Klimawandel nehmen die Stürme zwar in ihrer Häufigkeit nicht drastisch zu, aber dafür in ihrer Intensität. Hohe Wassermengen prasseln auch bei einem Sommergewitter oder Herbststurm auf den Boden. Für diese Belastung wurden Flussleitungen, Städte und deren Kanalisation nicht konzipiert: Hochwasser ist die Folge.

Der Hochwasserpegel steigt und damit die Wahrscheinlichkeit, dass das Wasser in Ihr Haus eindringt. Schwachstellen an den Wänden und im Keller werden erbarmungslos offengelegt, wenn der Druck des Hochwassers gegen sie arbeitet.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Wir beraten Sie gern. Unser Beratungsteam steht Ihnen telefonisch unter 0761 / 208 88 57 mit Rat und Tat zur Seite.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

Statistik

Drastische Steigerung von Bau- und Instandhaltungskosten

Von 2008 bis 2018 haben sich die Ausgaben rund um das Bauen und Wohnen erheblich mehr erhöht als die übrigen Lebenshaltungskosten. In einer Bilanzpressekonferenz hat der Präsident des Statistischen Bundesamtes, Dr. Georg Thiel, Details vorgestellt.

Die Preise für Leistungen von Bauunternehmen für den Neubau von Wohngebäuden stiegen um 24,3 Prozent. Dabei fielen die Preiserhöhungen für den Rohbau mit einem Plus von 22,8 Prozent etwas geringer aus als für Ausbauarbeiten (+25,7 Prozent). Im Ausbau erhöhten sich die Kosten um mehr als ein Drittel (Sanitärbereich +36,6 Prozent, Heizungsbau +33,6 Prozent, Elektroinstallation +34,4 Prozent). Die Eigentümer von Bestandsimmobilien zahlten für Erzeugnisse und Dienstleistungen zur Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Wohngebäuden im Jahr 2018 rund 26 Prozent mehr als zehn Jahre zuvor. Der Verbraucherpreisindex stieg in diesem Zeitraum nur um knapp 13 Prozent.

Eva Neumann

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

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

GET SERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Geldgeschenk für die Tochter

Ist der leibliche nicht der rechtliche Vater, gilt bei der Schenkungssteuer die Steuerklasse III

1986/87 hatte die verheiratete Frau A ein Verhältnis mit Herrn B unterhalten und 1987 ein Kind von ihm bekommen. Ihr Mann focht die Vaterschaft nicht an und anerkannte das Mädchen als sein Kind. Als Ehemann der Mutter ist Herr A damit der „rechtliche“ Vater des Kindes. 2016 schenkte der „biologische“ Vater, Herr B, der jungen Frau 30.000 Euro und versprach, er werde auch die fällige Schenkungssteuer übernehmen. B gab beim Finanzamt eine Schenkungssteuererklärung ab und beantragte dafür Steuerklasse I. Ohne Erfolg: Angemessen sei hier eine Schenkungssteuer, wie sie auch für Nicht-Angehörige gelte, lautete die Auskunft der Behörde, also Steuerklasse III. Denn Herr B sei nicht der rechtliche Vater der Beschenkten. Nach den Kriterien des Erbschaftssteuergesetzes sei sie nicht sein Kind. Wenn leibliche und rechtliche Vaterschaft auseinanderfallen, werde eine Schenkung – ebenso eine Erbschaft – vom leiblichen Vater höher besteuert.

Die Klage des Steuerzahlers B gegen den Behördenbescheid scheiterte beim Bundesfinanzhof (II R 5/17). Steuerlich „privilegiert“ sei nur die Weitergabe von Familienvermögen an die Kinder, erklärte das oberste Finanzgericht. So wolle der Gesetzgeber Ehe und Familie schützen. Aus der rechtlichen Vaterschaft leiten sich Rechte und Pflichten ab:

Der Vater sei dem Kind zum Unterhalt verpflichtet, das Kind gegenüber dem rechtlichen Vater erbberechtigt.

Das werde vom Steuerrecht berücksichtigt, deshalb könnten erbende oder beschenkte Kinder das erworbene Vermögen nach Steuerklasse I versteuern. Leibliche Väter, die nicht zugleich rechtliche Väter seien, hätten zwar ein Recht auf Umgang mit dem Kind – abgeleitet aus dem grundgesetzlich garantierten Elternrecht. Sie hätten aber keine weitergehenden Rechte und keine Pflichten, die denen eines rechtlichen Vaters entsprächen. Eine Erbschaft oder Geschenke vom leiblichen Vater würden daher steuerlich nicht begünstigt. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 05.12.2019 – II R 5/17

onlineurteile.de



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbauanlagerungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10
79211 Denzlingen
Telefon (0 76 66) 56 38
Telefax (0 76 66) 84 28
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de

Sturmschaden an der Scheune?

Durchnässte Mauer stürzte nach tagelangem Regen ein: Gebäudeversicherung zahlte nicht

Am 29. Mai 2016 fegte ein Sturm über Bayern. Wie stark er war, wurde später zum Thema vor Gericht: Denn einige Regentage später stürzte am Scheunenanbau eines Gehöfts eine Mauer ein und der Landwirt meldete seiner Gebäudeversicherung den Versicherungsfall. Gegen Sturmschäden war er versichert.

Doch das Versicherungsunternehmen winkte gleich ab: Hier liege kein Sturmschaden vor. Erstens habe der Versicherungsnehmer nicht belegt, dass am Schadenstag auf dem Grundstück überhaupt ein Sturm mit Windstärke 8 herrschte. Und zweitens habe nicht der Sturm den Schaden verursacht, sondern der Dauereggen.

Das Oberlandesgericht (OLG) München holte Gutachten vom amtlichen deutschen Wetterdienst und von einem Bausachverständigen ein. Auf dieser Grundlage entschied es den Streit zu Gunsten der Gebäudeversicherung (25 U 3910/19). Nach den Versicherungsbedingungen seien Schäden durch Stürme ab Windstärke 8 versichert, stellte das OLG fest: Das entspreche einer Windgeschwindigkeit von mindestens 63 km/h.

Die meteorologische Sachverständige habe erklärt, am Gehöft sei wahrscheinlich Windstärke 7 aufgetreten, möglicherweise hätten auch einzelne Windspitzen Windstärke 8 erreicht. Das genüge jedoch nicht für den Nachweis, dass die Windgeschwindigkeit von 63 km/h tatsächlich und gerade dort erreicht wurde, erklärte das OLG. Zwar liege der Bauernhof am Ortsrand und etwas höher als der Ortskern – so dass die Ostseite Wind und Wetter ausgesetzt sei. Daher seien Abweichungen von den gemessenen Daten möglich, aber eben nicht bewiesen. Selbst wenn jedoch ein Sturm anzunehmen wäre, müsste die Gebäudeversicherung nicht einspringen. Denn nach den Versicherungsbedingungen liege ein Sturmschaden nur vor, wenn der Druck der „auf das Gebäude einwirkenden Winde“ direkt einen Schaden verursache. Hier sei aber das Mauerwerk sechs Tage nach dem Sturm eingestürzt, weil es von tagelangen Regenfällen total durchnässt gewesen sei. Der Sturm habe diesen Vorgang allenfalls beschleunigt.

Aber die unmittelbare Ursache des Schadens am Gebäude sei das Eindringen der Nässe in die Mauer. Beschluss des Oberlandesgerichts München vom 09.09.2019 – 25 U 3910/19

onlineurteile.de

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

Z I M M E R E I
H A S L E R
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

Mietminderung infolge Baulärms

Schließung einer Baulücke in zentraler Stadtlage

Als Vermieter kann man schnell mit dem Problem konfrontiert werden, dass in der Nachbarschaft (legal) gebaut wird. Regelmäßig geht ein solches Bauvorhaben mit Baulärm einher, der vom Vermieter nicht zu verhindern ist. Dennoch mindern manche Mieter sehr schnell die Miete.

Spannend wird die Frage dann, wenn in der Nachbarschaft eine Baulücke bestand, deren Bebauung – gerade in zentrale Stadtlage – vom Mieter fast erwartet werden musste. Ist in einer solchen Situation der Gewährleistungsanspruch des Mieters nach § 536 b BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels ausgeschlossen?

Hierüber hatte das LG Berlin in seinem Urteil vom 09.01.2020 (NZM 2020, 372) zu befinden. Es entschied:

„Der Mieter befindet sich auch dann nicht gemäß § 536b Satz 2 BGB in grob fahrlässiger Unkenntnis eines (zukünftigen) Mangels, wenn ein zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses unbebautes Nachbargrundstück in zentraler Lage der Stadt später bebaut wird und von den Baumaßnahmen nicht unerhebliche Immissionen auf die Mietsache einwirken.“

Nach Ansicht des Gerichts haben die Mieter ihre Wohnung nicht in positiver Kenntnis der späteren Bebauung des zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses nicht mit Wohnhäusern

bebauten Nachbargrundstücks angemietet. Sie haben auch nicht grob fahrlässig gehandelt, auch wenn sie sich bei Abschluss des Mietvertrags keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung ihres Wohnumfelds gemacht haben sollten. Das gilt unabhängig vom Zustand des Umfeldes zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, hier aber erst recht angesichts des Umstands, dass es für die Mieter vollkommen ungewiss war, ob, ggf. wann und wie das Nachbargrundstück bebaut werden würde.

Im Ergebnis durften die Mieter damit ihre Miete wegen Baulärms in der Nachbarschaft mindern.

Praxistipp: sollten sich bei der Neuvermietung bereits Umstände abzeichnen (insbesondere Baustellen), die für den Mieter zu Beeinträchtigungen führen können, sollte hierauf im Mietvertrag ausdrücklich hingewiesen werden. Dabei sollte auch erwähnt werden, mit welchen Beeinträchtigungen der Mieter konkret rechnen muss (meist Lärm und Schmutz). Denn nur dann kann man dem Mieter später ggf. entgegenhalten, dass ihm die Mängel bereits bei Vertragsschluss positiv bekannt waren.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

PR-Anzeige

Holzfenster nie mehr streichen.

Wir sind weiterhin für Sie da

In Zeiten von „Corona“ bieten wir Ihnen exklusive Einzeltermine nach telefonischer Terminabsprache in unserer Ausstellung, unter Berücksichtigung der Hygieneverordnung und Abstandregelung an.

Bitte rufen Sie uns an, Tel.: 07665 - 93 28 97, wir vereinbaren gerne **Ihren persönlichen Beratungstermin** für Sie.

Die Sonne bringt es an den Tag: Niederschläge, Kälte und Wärme setzen Holzfenstern zu. Sie regelmäßig zu streichen ist ebenso aufwendig, wie ein kompletter Wechsel von Fenster und Wintergärten aufwendig und teuer ist. Daher zeigen wir Ihnen, wie Fenster und Wintergärten einfach und nachhaltig mit Aluminiumprofilen saniert werden können. Wir zeigen Ihnen anhand von Originalexponaten und umfangreichem Bildmaterial für jeden Fenstertyp die passende Lösung. Denn schützen und erhalten lassen sich die wertvollen Holzfenster und Holz-Wintergärten durch pflegeleichte und wartungsfreie Aluminiumverkleidungen, mit einer Pulverlackoberfläche auf der Außenseite. Die Aluminiumprofile gibt es in mehr als 200 RAL Farben, so dass Sie Ihr Reich individuell gestalten können. Die Maßnahme verschönert das Heim erheblich, spart dauerhaft Malerarbeiten und schützt die Holzfenster auf Dauer vor Sonne und Regen, sowie steigert es den Wert des Hauses.

Dank mehr als 25-jährige Erfahrung haben wir, ein aus einer Schreinerei entstandener Betrieb, ein breites Portfolio. Wir installieren und modernisieren neben Fenstern und Wintergärten zudem Türen, Haustüren, Küchen und Treppen; bei Küchen auch einzelne Module wie Arbeitsplatten, Scharniere oder Schubladen und Auszüge. Dabei hilft unser Team, rund um unsere Firmenchefin Ursula Axmann und Schreiner / Innenarchitekt Wenzel Axmann, den Kunden bei der Planung und Umsetzung aller noch so unterschiedlicher Projekte. Wir haben uns darauf spezialisiert, den Kunden Dank moderner und nachhaltiger Verfahren die Renovierung / Modernisierung so leicht wie möglich zu machen.

„Viele unserer Kunden sind Mehrfachkunden, die sich bei uns aufgehoben fühlen und für die wir gerne der Problemlöser sind“, so Ursula Axmann. Einen Blick auf das Spektrum des Fachbetriebs können Kunden im Ausstellungsraum in March-Buchheim bekommen, in dem der Modernisierungsprozess unter anderem an Originalexponaten erklärt wird.

Wir sind speziell für Sie da. Einzeltermine nach telefonischer Absprache



Vorher: Holzfenster



Nachher: Holz / Alufenster



Am Untergrün 29
(Nähe Autowaschanlage)
79232 March-Buchheim
Tel. 07665 - 93 28 97

Buchbesprechung

Beck'sches Formularbuch Mietrecht

Das bewährte Beck'sche Formularbuch Mietrecht stellt die gesamte Palette der außergerichtlichen Tätigkeit im Bereich des Mietrechts dar. Wohn- und Geschäftsraummiete sind gleichsam erfasst. Zahlreiche ausführliche Muster zu Verträgen, Abrechnungen, einseitigen Willenserklärungen des Vermieters oder Mieters sowie zur anwaltlichen Korrespondenz behandeln sämtliche praxisrelevanten Sachverhalte - von der Anbahnung des Mietverhältnisses bis zu seiner Abwicklung.

Die umfangreichen Anmerkungen zum materiellen Mietrecht ermöglichen dem Nutzer die optimale Anpassung des einschlägigen Musters an das konkrete Mandat und eine weitergehende Recherche. Alle Formulare werden (ohne Anmerkungen) zum Download bereitgestellt.

In seiner nun schon 6. Auflage wird das Werk gewohnt gründlich und umfassend aktualisiert. Eingearbeitet ist neben der umfangreichen Rechtsprechung der vergangenen drei Jahre insbesondere das MietAnpG 2018 ("Mietpreisbremse"). Soweit im Jahr 2019 weitere mietrechtliche Neuregelungen verabschiedet werden, finden diese selbstverständlich ebenfalls in der Neuausgabe Berücksichtigung.

Für Rechtsanwälte, Unternehmens- und Verbandsjuristen, Immobilienverwalter und Mieterbeistände.
Beck'sches Formularbuch Mietrecht, C.H.BECK, 6. Auflage, 2020, XXIX, 1128 S., In Leinen 149,00€, ISBN 978-3-406-73150-1

COVID-19

Die Corona-Krise stellt alle Geschäftsbereiche vor neue Herausforderungen in Dimensionen, die wir bisher so nicht gekannt haben. Diese Herausforderungen werden angenommen und gemeistert, allerdings nicht immer unter genauer Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen und unter Berücksichtigungen der Folgen. Während möglicherweise die faktische Bewältigung von Aufgaben im Vordergrund steht, wird auch die rechtliche Beurteilung der Lebenssachverhalte große Bedeutung gewinnen, insbesondere, wenn es um die Frage geht, wie die Herausforderungen zu meistern sind und der Gesamtschaden verteilt wird.

Folgende Bereiche sind von Spezialisten des jeweiligen Rechtsgebiets im Hinblick auf spezifische Sachverhalte der Corona-Krise dargestellt:

§ 1 Allgemeines, Leistungsstörungsrecht; § 2 Kreditrecht;
§ 3 Miete in Zeiten von Corona; § 4 WEG; § 5 Heimrecht;
§ 6 Bauvertrag; § 7 Reise; § 8 Vereins- und Genossenschaftsrecht;
§ 9 Gesellschaftsrecht; § 10 Sport; § 11 Privatversicherungsrechtliche Fragen; § 12 Transportrecht; § 13 Zivilverfahren in Zeiten des Coronavirus; § 14 Sanierung und Insolvenz;
§ 15 Vergabe und EU-Beihilfenrecht; § 16 Öffentliches Recht;
§ 17 Entschädigungen; § 18 Straf- und Strafprozessrecht.

Das Werk richtet sich an Rechtsanwälte, Berater, Unternehmen und Unternehmer, die öffentliche Verwaltung, Richter und an Gerichte.

Schmidt, COVID-19, C.H. Beck. 2020; XXXVI; 718 S. kartoniert, 44,90 €; ISBN 978-3-406-75923-9

Grundsteuerreform

Wohnen muss bezahlbar bleiben

Nach zähen Verhandlungen hatten sich Bund und Länder vor einem halben Jahr auf eine Reform der Grundsteuer verständigt. Doch das Bundesmodell ist kein Durchbruch, sondern schafft viele neue Probleme. Dank der Öffnungsklausel können die Bundesländer eigene Wege gehen. Um Mieter und Eigentümer vor Mehrbelastungen zu schützen, sollte das einfache Flächenmodell zum Zuge kommen

Ende 2019 gaben Bundestag und Bundesrat grünes Licht für das Gesetzespaket zur Grundsteuer. Damit ist die erste Etappe geschafft, doch die Politik ist noch längst nicht am Ziel. Denn im Jahr 2025 muss die neue Grundsteuer an den Start gehen, ansonsten fällt die kommunale Einnahmequelle weg. Die Bundesländer müssen sich daher zeitnah für ein Reformmodell entscheiden.

HÄNDE WEG VOM BUNDESMODELL

Fest steht inzwischen, dass Schleswig-Holstein das Bundesmodell umsetzen will. Andere Bundesländer wie Berlin oder Brandenburg dürften bald nachziehen. Doch für die Steuerzahler sind das schlechte Nachrichten. So sind vielerorts Steuererhöhungen programmiert, weil die Grundsteuer im Bundesmodell anhand aktueller Miet- und Bodenpreise berechnet wird. Außerdem drohen heimliche Mehrbelastungen: Wenn etwa die Bodenrichtwerte künftig steigen, erhöht sich automatisch die Grundsteuer, selbst wenn die kommunalen Hebesätze konstant bleiben. Schließlich verursacht das Bundesmodell hohe Bürokratiekosten.

BODENWERTMODELL: STRAFSTEUER FÜR EIGENHEIMER

Baden-Württemberg schlägt einen anderen Weg ein. Doch auch das in Stuttgart präferierte Bodenwertmodell hat seine Tücken. Da bei der Berechnung der Grundsteuer nur der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche, nicht aber die Gebäudefläche herangezogen werden, kommt es zu massiven Ungerechtigkeiten. So macht es keinen Unterschied, ob auf dem Grundstück ein 2-geschossiges Eigenheim oder ein 12-geschossiges Mietshaus steht. Zu den Verlierern werden daher besonders die Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern zählen.

VORTEILE DES FLÄCHENMODELLS NUTZEN

Diese Nachteile vermeidet das einfache Flächenmodell. Hier bleiben potenziell steigende Marktpreise außen vor, da nur die Grundstücks- und Gebäudefläche relevant ist. Das Flächenmodell bietet daher Mietern und Eigentümern den besten Schutz vor Mehrbelastungen. Als großes Plus kommt noch die Einfachheit hinzu: So werden die Bürokratiekosten minimiert und die Steuerzahler können sich ihre Grundsteuerschuld einfach selbst ausrechnen. Diese Transparenz schafft Vertrauen und Akzeptanz. Die Bundesländer sollten sich daher für eine rein flächenbasierte Einfachgrundsteuer entscheiden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Hof und Grund dem Sohn übertragen

Eltern widerrufen die Schenkung nach einer körperlichen Attacke des Sohnes wegen groben Undanks

Mit notariellem Vertrag hatte das Landwirtsehepaar 1994 einem Sohn den Hof und Grundstücke übertragen. Auf dem Hof ließen sich die Eltern ein lebenslanges Wohnrecht zusichern. Im Gegenzug verpflichtete sich der Sohn, nach dem Tod beider Eltern seine Geschwister auszuzahlen. In den Jahren nach der Hofübergabe kam es immer wieder zu Streitereien zwischen den Eltern und dem Sohn.

Die Konflikte eskalierten im Herbst 2006: Nach einem Streit über eine eigenmächtige Umbauaktion des Vaters auf dem Hof stieß ihn der Sohn heftig gegen die Brust. Als der Vater umfiel, nahm er ihn in den „Schwitzkasten“. Nach dieser Attacke wollten die Eltern Hof und Grund zurück. Sie klagten auf Rückübertragung und bekamen vom Oberlandesgericht (OLG) Recht. Doch der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und verwies die Sache ans OLG zurück (X ZR 48/17).

Richtig sei, dass es sich hier um eine Schenkung gehandelt habe, die grundsätzlich wegen „groben Undanks“ widerrufen werden könne, so die Bundesrichter. Die Grundstücke seien rund 1,5 Millionen Euro wert. Die vereinbarte Gegenleistung des Sohnes solle darin bestehen, die Geschwister mit einem Betrag von insgesamt 400.000 DM auszuzahlen. Bei einer so großen Differenz sei von einem Geschenk auszugehen. Dass sich die Eltern ein Wohnrecht auf dem Hof vorbehielten, ändere daran nichts.

Ob man hier von „grobem Undank“ sprechen könne, sei jedoch

nicht so eindeutig. Der Widerruf einer Schenkung sei nur aufgrund schwerer Verfehlungen des Beschenkten möglich, die hier zweifellos vorlägen. „Grober Undank“ setze aber obendrein voraus, dass der Beschenkte dem Schenker grundsätzlich nicht die Dankbarkeit entgegenbringe, die dieser erwarten könne. Sei das Verhalten des Beschenkten von nachhaltiger Antipathie geprägt oder habe er womöglich im Affekt gehandelt, das sei hier die entscheidende Frage.

Anhaltspunkte für Handeln im Affekt könnten sich aus dem Verhalten des Schenkers ergeben. Das habe auch das OLG gesehen, aber diesen Gesichtspunkt nicht genügend berücksichtigt. Nach allen Zeugenaussagen hätten es die Eltern ihrerseits an der Rücksichtnahme fehlen lassen, die für das Zusammenleben auf einem Hof notwendig sei.

Insbesondere der Vater habe durch provozierendes und uneinsichtiges Verhalten gegenüber dem Sohn wesentlich zur Eskalation des Konflikts beigetragen.

Deshalb müsse man hier genau abwägen, ob das Fehlverhalten des Sohnes tatsächlich als Ausdruck einer generell undankbaren Haltung zu bewerten sei. Vieles spreche für eine affektgesteuerte Reaktion auf einen Konflikt, zu dem der Schenker in gleicher Weise beigetragen habe. Das OLG müsse sich mit diesem Gesichtspunkt auseinandersetzen und dann noch einmal entscheiden.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.10.2019 - X ZR 48/17.

onlineurteile.de

MOSER
beraten · planen · bauen



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

Grundstücksteilung nicht überall möglich

Grundstücke sind rar. Viele Bauherren kommen deshalb auf die Idee, ein großes Altbaugrundstück zu kaufen und zu parzellieren. Die abgeteilte Fläche soll verkauft werden, der Erlös die eigene Finanzierung erleichtern. Der Verband Privater Bauherren (VPB) rät bei solchen Ideen zur Vorsicht, denn Grundstücksteilungen sind nicht ohne Weiteres möglich. Zwar ist in manchen Kommunen die Nachverdichtung ausdrücklich erwünscht, aber die Parzellierung eines bestehenden Areals ist ein amtlicher Vorgang und gesetzlich geregelt. Zunächst muss immer geklärt werden, ob das Grundstück überhaupt geteilt werden darf. Ist das der Fall, muss das Vermessungsamt, meist aber ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, die beiden neu entstandenen Grundstücke einmessen. Zur Eintragung der neuen Grundstücke im Grundbuch durch das Amt müssen auch Unterlagen vom Notar beurkundet werden. Dabei fallen auf allen Seiten Gebühren an. Außerdem muss das neue Grundstück erschlossen werden. Bei einem Hinterliegergrundstück bedeutet das lange Wege für die Hausanschlüsse, eine Zufahrt für die Feuerwehr und Wegerechte. Das beeinträchtigt dann auch den vorderen Nachbarn. Der VPB rät, diese Detailfragen lieber vor als nach dem Kauf des Grundstücks zu klären.

Unzulässige Makler-Klausel

Kunden müssen es dem Makler nicht mitteilen, wenn sie ein Objekt bereits kennen

Ein Verband zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs, dem auch Makler angehören, beanstandete die Internetanzeige einer Maklerin auf der Internetplattform ImmobilienScout24. Sie bot dort eine Wohnung zum Kauf an, nannte den Kaufpreis und eine pauschale Käuferprovision, die im Erfolgsfall zu zahlen war (6.000 Euro). Unter der Überschrift „Sonstiges“ stand folgende Klausel: „Sollte Ihnen dieses Angebot bereits bekannt sein, so bitten wir um schriftliche Bekanntgabe unter Nennung des Anbieters innerhalb von 5 Tagen nach Erhalt des Angebots. Sollten wir keine Rückäußerung erhalten, ist unser Nachweis als Erstnachweis vom Empfänger akzeptiert.“ - Diese Sätze stellten eine unzulässige Geschäftsbedingung (AGB) dar, kritisierte der Verband.

So sah es auch das Landgericht Berlin, das der Maklerin per einstweiliger Verfügung verbot, die Klausel in ihren Maklerverträgen weiterhin zu verwenden (52 O 304/18). Dagegen wehrte sich die Maklerin: Sie habe in dem Inserat keine „AGB-Klausel“ formuliert, denn eine Anzeige bei ImmobilienScout24 sei kein rechtsverbindliches Vertragsangebot. Ein Maklervertrag komme erst zustande, wenn sie dem Kunden ein Exposé übersende und der Kunde dieses Angebot annehme.

Es sei zwar richtig, dass eine Zeitungsanzeige oder Onlineinserat für sich genommen noch nicht als Angebot zum Abschluss eines Maklervertrags zu sehen sei, räumte das Landgericht ein. Anders sei dies aber zu beurteilen, wenn ein Makler sein Provisionsverlangen im Inserat bereits explizit und eindeutig zum Ausdruck bringe – dann sei das Inserat als verbindliches Angebot einzustufen. Und das treffe hier zu.

Also seien die strittigen Sätze als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen. Was die Maklerin hier von den Kunden verlange, sei mit den gesetzlichen Regelungen zum Maklervertrag nicht zu vereinbaren: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei der Maklerkunde nicht verpflichtet, den Makler darüber zu informieren, wenn er/sie das angebotene Objekt bereits kenne. Die AGB-Klausel benachteilige die Vertragspartner der Maklerin unangemessen und sei wettbewerbswidrig.

Urteil des Landgerichts Berlin vom 02.05.2019 – 52 O 304/18
onlineurteile.de

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**

**HOPP UND
HOFMANN**



www.furrer-grafik.de

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

„Sonderwünsche“ beim Bauträgervertrag

Nach Vertragsschluss mit dem Bauträger vereinbarte Änderungen müssen notariell beurkundet werden

Ein Ehepaar erwarb vom Bauträger für 1,16 Millionen Euro eine noch zu errichtende Doppelhaushälfte. Der Bauträgervertrag enthielt eine Klausel, nach der Sonderwünsche nur mit Zustimmung des Bauträgers zulässig waren und die Erwerber die Mehrkosten tragen müssten. Welche Änderungen das Ehepaar wünschte, ist dem Urteil nicht zu entnehmen. Jedenfalls einigten sich die Vertragsparteien darauf, dass einige Sonderwünsche ausgeführt werden sollten.

Das verzögerte natürlich die Fertigstellung des Bauvorhabens. Es kam zum Streit darüber, wann die nächsten Raten des Kaufpreises fällig sein sollten. Schließlich forderte der Bauträger die Rückabwicklung des Vertrags. Begründung: Der Bauträgervertrag sei wegen nicht beurkundeter, nachträglicher Sonderwünsche der Erwerber insgesamt nichtig.

Die Klage des Unternehmens wurde vom Oberlandesgericht (OLG) München abgewiesen (9 U 3345/17 Bau). Als Sonderwunsch werde es bezeichnet, wenn Erwerber vom „Leistungspaket“ des Bauträgers abweichen wollten, so das OLG. Da könne es sich um zusätzliche Baumaßnahmen oder um Materialien handeln, die höherwertig seien als die zunächst vorgesehenen. Solche Sonderwünsche müssten notariell beurkundet werden, bestätigte das OLG, andernfalls seien die Vereinbarungen nichtig. (Das gelte zumindest, bis die Erwerber als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen seien. Mit dem Eintrag entfalle die Notwendigkeit, die Änderungen notariell zu beurkunden.)

Wenn die nach Vertragsschluss getroffenen Vereinbarungen mangels Beurkundung nichtig seien, führe das aber nicht dazu, dass der Bauträgervertrag insgesamt nachträglich unwirksam werde. Im Vertrag stehe ausdrücklich, Sonderwünsche bedürften der Einwilligung des Bauträgers und die Erwerber müssten dadurch entstehende Mehrkosten übernehmen. Damit hätten die Parteien sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der Vertrag auch im Falle späterer Änderungen fortbestehen sollte.

Sobald der restliche Kaufpreis bezahlt sei, müsse der Bauträger deshalb den Käufern das Eigentum an der Immobilie per Grundbucheintrag übertragen. (Das Urteil wurde am 20.2.2019 vom Bundesgerichtshof bestätigt, AZ.: VII ZR 184/18) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 14.08.2018 – 9 U 3345/17 Bau.

onlineurteile.de

Ihr kompetenter Partner rund um's Trinkwasser

- Beratung zur Legionellen-Prävention
- Chemische & thermische Desinfektion von Trinkwassersystemen
- Entkalkung von Trinkwassersystemen
- Reinigung & Desinfektion von raumluft-technischen Anlagen und Klimageräten
- Hygiene-Erstinspektion der Trinkwasserleitungen bei Neubauten gemäß VDI 6023
- Inspektion und Desinfektion von kontrollierten Be- und Entlüftungen
- Individuelle Lösungen bei Sonderanfragen

info@wetschaper.info, Tel.: 07627-972 550
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen
Das W.E.T.-Schaper-Team freut sich auf Ihre Anfrage!



BGH: keine grundsätzliche Informationspflicht über Gebäudeversicherung

Mit Urteil vom 20.03.2020 (V ZR 61/19) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Verkäufer eines Hauses den Käufer grundsätzlich nicht ungefragt darüber informieren muss, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Gebäudeversicherung besteht.

Auch muss der Verkäufer den Käufer nicht über eine nach Vertragsschluss erfolgte Beendigung einer solchen Versicherung informieren. Dies gilt auch dann, wenn eine Gebäudeversicherung nach der Verkehrsanschauung üblich ist.

Im entschiedenen Fall kaufte der spätere Kläger ein Gebäude vom Beklagten. Nach Vertragsschluss aber vor Übergabe der Immobilie kündigte der Versicherer die Gebäudeversicherung gegenüber dem Verkäufer; der Käufer wurde darüber nicht informiert. Infolge eines Sturms erlitt das Haus nach Übergabe und nach Auslaufen der Versicherungsschutzes einen Schaden am Dach. Die Versicherung zahlt aufgrund der Kündigung nicht. Der Käufer verlangt Ersatz vom Verkäufer.

Der BGH verneint eine Ersatzpflicht des Verkäufers. Er sei nämlich ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht verpflichtet, über die Veräußerung der Immobilie hinaus für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Zudem bestehe keine Pflicht des Verkäufers dem Käufer eine Möglichkeit zu verschaffen, in bestehende Versicherungsverhältnisse einzutreten.

Es sei Angelegenheit des Käufers, nach Übergabe des Hauses für Versicherungsschutz zu sorgen, denn er habe nicht erwarten dürfen, dass dieses über diesen Zeitpunkt hinaus versichert war. Zwar könne der Käufer eines Gebäudes ein Interesse am (Fort) Bestehen einer Gebäudeversicherung haben, dafür müsse er sich jedoch - so der BGH - beim Verkäufer über bereits bestehende Verträge erkundigen. Tue er dies nicht, könne der Verkäufer davon ausgehen, der Käufer kümmere sich selbstständig um eine Versicherung. „Möchte er aber eine von dem Verkäufer abgeschlossene Versicherung nutzen, muss er sich bei diesem erkundigen, ob die Versicherung (noch) besteht. Fragt der Käufer nicht nach, kann der Verkäufer davon ausgehen, dass sich der Käufer selbst um den erforderlichen Versicherungsschutz kümmert“, so der Bundesgerichtshof.

Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers darüber, dass der Versicherungsschutz ausläufe bestehe nach Ansicht der Richter nur dann, wenn vor Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich erklärt werde, dass eine Gebäudeversicherung bestehe.

Die Großmutter bestohlen

Ein „schweres Vergehen“ gegen die Erblasserin rechtfertigt den Entzug des Pflichtteils

Schon im Sommer 1991 hatte die Großmutter 800 DM vermisst und ihren Enkel verdächtigt. Im März 1992 zeigte sie ihn bei der Polizei an, weil 6.100 DM fehlten. Einige Tage später verfasste die Frau einen Erbvertrag, in dem sie dem Enkel den Pflichtteil entzog: „Auch wenn er den Diebstahl nicht gesteht ... kommt für mich aufgrund der Umstände kein anderer als Dieb in Frage“, schrieb sie in den Erbvertrag. Der Enkel wurde wegen Diebstahls zu 5.000 DM Geldstrafe verurteilt.

Als die Großmutter 2014 starb, beanspruchte der Enkel trotzdem seinen Pflichtteil vom bescheidenen Nachlass.

Dabei ging es vor allem um das kleine Einfamilienhaus der Erblasserin, in dem er seit einigen Jahren im Keller wohnte. Das beweise doch, dass ihm die Oma längst verziehen habe, argumentierte der Mann. Also stehe ihm der Pflichtteil zu. Doch das Landgericht und das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart erklärten den Erbvertrag für wirksam (19 U 80/18).

Der Entzug des Pflichtteils setze ein vorsätzliches Vergehen des Pflichtteilsberechtigten voraus, so das OLG. Es müsse so schwerwiegend sein, dass es für den Erblasser dadurch unzumutbar werde, ihn oder sie am Nachlass teilhaben zu lassen. 6.100 DM zu stehlen, sei ein schweres Fehlverhalten. Das verdeutliche schon die dafür verhängte Geldstrafe, die sogar einen Eintrag ins Führungszeugnis zur Folge gehabt habe. Für eine Frau mit kleinem Einkommen habe ein Betrag von 6.100 DM ein erhebliches Vermögen dargestellt.

Die Großmutter habe die Tat als schwerwiegende Kränkung angesehen, was die Tatsache belege, dass sie den Diebstahl selbst angezeigt habe. Ein Pflichtteilsentzug werde nur gegenstandslos, wenn der Erblasser dem Betroffenen ausdrücklich „verzeihe“ und wieder normale, familiäre Beziehungen aufnehme. Der Erblasser oder die Erblasserin müsse positiv zum Ausdruck bringen, dass er/sie die Kränkung nicht mehr als solche empfinde und keinen Grund mehr sehe, den Betroffenen vom Nachlass auszuschließen.

Im konkreten Fall sei unklar, welcher Art die Kontakte waren, die Großmutter und Enkel zuletzt hatten. Er habe im Keller gehaust, von einem gemeinsamen Haushalt oder von Pflege durch den Enkel hätten Angehörige und der Hausarzt nichts bemerkt. Von einem Wiederaufleben herzlicher familiärer Beziehungen könne jedenfalls keine Rede sein.

Dazu komme, dass die Seniorin in den letzten Jahren offenbar an Demenz gelitten habe. Der Enkel habe selbst mehrmals gesagt, sie sei „schon lange geistig verwirrt“ gewesen. Das sei kaum vereinbar mit seiner Darstellung, dass ihm die Erblasserin sein Fehlverhalten bewusst verziehen habe.

Beschluss des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24.01.2019 – 19 U 80/18. onlineurteile.de

BGH: Eckdaten zum Verwalter müssen mindestens 2 Wochen vor Bestellung bekannt gegeben werden

Mit Urteil vom 24.01.2020 (V ZR 110/19) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass alle zur Feststellung des Verwalters wichtigen Informationen innerhalb der Ladungsfrist zur Eigentümersammlung bekannt gegeben werden müssen. Dazu gehören bei der Neuwahl eines Verwalters - anders als bei der Wiederwahl - auch Alternativangebot anderer Kandidaten.

Im konkreten Fall beschloss eine Eigentümergemeinschaft eine GmbH zur Verwalterin zu bestellen. In der Einladung zur betreffenden Eigentümersammlung war der Punkt zwar auf der Tagesordnung aufgenommen, Alternativangebote anderer Verwalter wurden jedoch erst in der Versammlung selbst aufgezeigt. Ein Eigentümer erhob Anfechtungsklage gegen die Bestellung. Zu Recht, wie der BGH urteilte.

Anders als das Berufungsgericht hält der BGH das Vorgehen, die Daten der Verwalter erst in der Eigentümersammlung bekannt zu geben, nicht für ausreichend.

Um den Wohnungseigentümern bei der Neubestellung eines Verwalters, der für sie wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird, eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage zu ermöglichen, sei es nicht nur erforderlich, Alternativangebote einzuholen. Vielmehr müssen diese den Wohnungseigentümern auch bekannt gegeben werden, damit sie Erkundigungen über die Bewerber einziehen und sich ein Bild darüber verschaffen können, ob der jeweilige Verwalter fachlich geeignet ist, die WEG zu verwahren. Zudem seien die Konditionen notwendig, um einen Vergleich zwischen den Angeboten anstellen zu können.

Für eine solche Befassung reiche es nach Ansicht des BGB nicht aus, wenn Namen und Konditionen der Bewerber erst während der Versammlung bekannt gegeben werden.

Tiefgaragenstellplatz zu schmal

Wohnungskäufer kann den Preis eines nur eingeschränkt nutzbaren Parkplatzes mindern

Von einem Bauträger hatte Herr W eine ziemlich teure Eigentumswohnung erworben. Zu der Wohnung gehörte ein Tiefgaragenstellplatz, der allein rund 20.000 Euro gekostet hatte. An der engsten Stelle war der Stellplatz nur 2,50 Meter breit: Nur mit Mühe und Not konnte Herr W hier seinen Wagen parken. Viel zu schmal sei der Parkplatz, fand der Käufer - und das zu diesem Preis!

Herr W verlangte vom Bauträger zwei Drittel des Kaufpreises für den Stellplatz zurück. Das Oberlandesgericht (OLG) Braunschweig gab ihm Recht: Der Tiefgaragenparkplatz sei mangelhaft (8 U 62/18). Wenn man die Qualität und Lage der erworbenen Wohnung bedenke, dazu ihren Preis und den Preis des Stellplatzes, könne ein Käufer durchaus erwarten, den Parkplatz mit einem gehobenen Mittelklassewagen problemlos benutzen zu können.

Das sei aber nicht der Fall, wie der gerichtliche Sachverständige mit Berechnungen und praktischen Versuchen festgestellt habe. Wenn der Fahrer vorwärts auf den Parkplatz zufahre, könne er nicht einparken. Nur wenn man vom Eingang der Tiefgarage bis zum Stellplatz rückwärtsfahre (immerhin 58 Meter!) oder in der sechs Meter breiten Fahrgasse wende, sei es möglich einzuparken.

Bei jedem Einparken auf engem Raum zu wenden oder länger rückwärts zu fahren, sei für den Käufer nicht zumutbar, urteilte das OLG. Ein Stellplatz, der - mit den meisten aktuellen Kfz-Modellen! - derart mühsam zu benutzen sei, erfülle schlicht seine Funktion nicht. Aus diesem Grund hielt auch das OLG eine Minderung um zwei Drittel des Kaufpreises für angemessen.

Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 20.06.2019 - 8 U 62/18

onlineurteile.de



Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

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

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm *GmbH*

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761/81008

GAS BAD SOLAR



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

Eigentumswohnung stand 13 Jahre leer

Das Finanzamt verweigert dem Eigentümer den Abzug von "Verlusten aus Vermietung"

Der Eigentümer einer Wohnung führte seit 13 Jahren Renovierungsarbeiten in Eigenregie durch. Die dabei entstandenen Ausgaben sollte das Finanzamt als Werbungskosten berücksichtigen. Zusätzlich beantragte der Mann, den Verlust durch den Leerstand steuerlich zu berücksichtigen, d.h. vom zu versteuernden Einkommen abzuziehen. Da er die ganze Zeit über keine Miete eingenommen habe, habe er beim Vermieten Verluste erzielt, erklärte der Steuerzahler. Damit war jedoch die Steuerbehörde nicht einverstanden.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg stimmte ihr zu (6 K 16/94). Von Verlust könne nur dann die Rede sein, wenn ein Steuerpflichtiger überhaupt die Absicht verfolge, einen Gewinn zu erzielen - in diesem Fall also, die Eigentumswohnung gewinnbringend zu vermieten. Wenn ein Eigentümer jedoch 13 Jahre lang renoviere und umbaue, könne man ihm nicht mehr abnehmen, dass das in der Absicht geschehe, später dann umso besser vermieten zu können.

Er habe zwar erklärt, Streitigkeiten im Mehrfamilienhaus hätten es ihm erschwert, die Arbeiten zu beenden. Erwiesen sei aber nur, dass es einmal einen Rechtsstreit über einen zusätzlichen Klinikelknopf gegeben habe. Das sei kein vernünftiger Grund, 13 Jahre lang zu renovieren ... Es sei davon auszugehen, dass der Grund für den Leerstand im persönlichen Bereich liege und dass der Steuerzahler auch in Zukunft keinen Profit aus der Wohnung schlagen werde. Daher komme ein Verlustabzug nicht in Frage.

Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg vom 12.01.1995 - 6 K 16/94

onlineurteile.de

Wasser Service Sadrick Ian Schaper

- Akkreditierte Entnahme von Wasserproben
- Akkreditierte Entnahme von Legionellenproben
- Akkreditierte Entnahme von Mikrobiologie
- Akkreditierte Entnahme von Deponiewasserproben
- Akkreditierte Entnahme von Schwermetallen
- Akkreditierte Entnahme von Abwasser

info@wasserservicesued.de, Tel.: 07627-972 5707
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen



**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.



Wärmepumpen: Einsatz in sanierten Wohnhäusern wird attraktiver

**Klimafreundlich heizen mit erneuerbaren Energien
Förderung ist 2020 deutlich gestiegen.**

Wärmepumpen heizen umweltfreundlich und eignen sich auch zur Trinkwassererwärmung. Sie werden mittlerweile auch für bestehende Gebäude immer interessanter. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten bei einem Heizungstausch deshalb prüfen lassen, ob die Technologie auch bei ihnen sinnvoll einsetzbar ist. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Den Großteil der Energie gewinnen die Geräte aus ihrer direkten Umwelt - der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser. Zum Antrieb benötigen sie elektrischen Strom, der hierzulande zunehmend aus Wind- und Solarenergie stammt. Das macht die Technologie immer klimafreundlicher. Die Förderung wurde außerdem jüngst deutlich attraktiver: Käufer von Wärmepumpen erhalten bis zu 45 Prozent der Investitionskosten.

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

Rund 75 Prozent aller Wohnungen in Deutschland werden mit Öl oder Erdgas beheizt. Der Ausstoß von Kohlendioxid bestehender Gebäude ist dadurch viel zu hoch. Eine Alternative zu fossil betriebenen Heizungen sind unter anderem Wärmepumpen. Deren Wärmequelle, Wärme aus der Umgebung, ist nachhaltig und steht praktisch unbegrenzt zur Verfügung. Der für den Betrieb verwendete Strom aus dem Netz stammt hierzulande inzwischen zu über 40 Prozent aus erneuerbaren Quellen. „Noch besser ist die möglichst umfangreiche Nutzung von Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Speicher“, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau.

Im Neubau stehen Wärmepumpen inzwischen auf Platz eins der Heiztechnologie. Doch auch in Bestandsgebäuden funktionieren die Wärmeerzeuger immer besser und sind ökologisch vorteilhaft.

WÄRMEPUMPEN NUTZEN ERDREICH, GRUNDWASSER ODER AUSSENLUFT

Es gibt drei Arten von Wärmepumpen. Bei Erdwärmepumpen wird eine kalte Flüssigkeit durch im Erdreich verlegte Rohrleitungen gepumpt und dabei vom Erdreich erwärmt. Grundwasserpumpen saugen Grundwasser an und entziehen ihm Wärme. Luftwärmepumpen nutzen Außenluft als Wärmequelle.

„Bei allen drei Wärmepumpentypen bringt die aufgenommene Wärme ein Kältemittel zum Verdampfen“, erklärt Gerhard Freier von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg. „Der Dampf wird in einem Kompressor mit Hilfe von Strom verdichtet und durch diesen Druck auf ein höheres und damit nutzbares Temperaturniveau gebracht. Die Wärmepumpe gibt die Wärme dann an den Heizkreislauf des Gebäudes ab.“ Durch die Wärmeabgabe kühlte sich der Dampf ab - so wird er wieder flüssig und von neuem in den Kreislauf eingespeist. In einer Wärmepumpe passiert also dasselbe wie in einem Kühlschrank, nur umgekehrt und in größerem Maßstab.

Herkömmliche Heizsysteme können beim Verbrennen von fossilen Brennstoffen hohe Temperaturen von 60 bis 90 Grad Celsius ins Heizsystem einspeisen. Wärmepumpen erzeugen mit 35 bis 60 Grad deutlich niedrigere Vorlauftemperaturen. Je geringer die Differenz zwischen der Umweltwärme und dem späteren notwendigen Temperaturniveau für das Gebäude ist, desto weniger Strom benötigen sie. „Wärmepumpen sind ideal geeignet für Fußboden- und Wandheizungen, da diese Heizflächen mit niedrigeren Temperaturen arbeiten“, so Freier. Um den Einsatz einer Wärmepumpe energetisch sinnvoll zu gestalten, sind ein gut gedämmtes Haus mit geringem Energiebedarf und eine gute Einbindung in das Heizsystem notwendig. Dafür ist auch ein hydraulischer Abgleich der Heizung erforderlich.

Welche Art von Wärmepumpe sich jeweils am besten eignet, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Neben dem zur Verfügung stehenden Budget gilt es beispielsweise die Rahmenbedingungen auf dem Grundstück in die Abwägung mit einzubeziehen. So sind Luftwärmepumpen zwar am preiswertesten, durch eine vergleichsweise hohe Geräuschenwicklung aber nicht immer für den Einsatz in dichtbesiedelten Gebieten geeignet. Zudem liefern sie am wenigsten Wärme je eingesetzter Kilowattstunde Strom. Erdwärmepumpen sind hingegen besonders energieeffizient und leise, aber gegenüber anderen Wärmepumpentypen aufgrund der notwendigen Erdarbeiten kostenintensiver. Grundwasserpumpen sind am wenigsten verbreitet, bieten aber vor allem für größere Projekte in der Nähe von Seen oder Flüssen eine interessante Alternative mit günstigem Kosten-Effizienz-Profil.

EFFIZIENZ IST WICHTIG, AUCH BEI VERBESSERTER FÖRDERUNG

Wie effizient Wärmepumpen in der Praxis sind, zeigt die Jahresarbeitszahl (JAZ). Sie beschreibt das Verhältnis zwischen erzeugter Wärmemenge und verbrauchtem Strom und damit die Effizienz der Anlage. Auch der Stromverbrauch von Zusatzaggregaten wie Ventilatoren oder Solepumpen ist darin enthalten. Klimafreund-

liche Wärmepumpen haben eine vom Hersteller berechnete Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5. Sie ist eine Bedingung für die staatliche Förderung. Im praktischen Einsatz wird dieser Wert jedoch nicht immer erreicht. Viele Anlagen liegen bei einer Arbeitszahl von um die 3,0.

Die Förderung für Wärmepumpen wurde im Januar 2020 vereinfacht und deutlich erhöht. Statt einer Mischung aus Festbeträgen pro Kilowatt Leistung und Zusatzförderungen zahlt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit 35 Prozent nun einen festen Anteil der förderfähigen Kosten. Dazu zählen die Kosten für Installation, Inbetriebnahme und für erforderliche begleitende Maßnahmen wie beispielsweise die Wärmedämmung von Rohrleitungen, der Ersatz alter Standardheizkörper durch Niedertemperatur-Heizkörper, die Kosten für die Warmwasserbereitung sowie nötige Umbauarbeiten von Heiz- und Technikräumen sowie Schornsteinen. Ersetzt die neue Heizung eine alte Ölheizung, erhöht sich der Zuschuss um zehn Prozentpunkte auf insgesamt 45 Prozent. Berücksichtigt werden Investitionskosten bis 50.000 Euro je Wohneinheit. Kostet die Wärmepumpe beispielsweise 18.000 Euro, ergibt dies ab sofort eine Fördersumme in Höhe von bis zu 8.100 Euro. Das sind rund 2.000 Euro mehr als bislang.

KÜHLUNG IM SOMMER MÖGLICH

Übrigens: Manche Wärmepumpen können im Sommer auch kühlen. Sie entziehen den Innenräumen über die Heizkörper Wärme und geben sie an die Luft, das Grundwasser oder das Erdreich ab. Im letzten Fall wird gleichzeitig der Untergrund für den nächsten Winter vorgewärmt.

WANTED



Die Welt zum Leuchten bringen. Können Sie?

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

Reden wir mal drüber! Tel.: 0761- 43 70 8 · Anton oder Daniela Ehret oder E-Mail an d.ehret@elektro-ehret.de · www.elektro-ehret.de



Foto von Fachy Marin auf Unsplash

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann



0761 / 414 79



DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

Energiespeicher: Welche Förderungen gibt es?

Nahezu jede zweite neue Photovoltaik-Anlage in Deutschland wird inzwischen mit einem Energiespeicher installiert. Die Powergeräte speichern Stromüberschüsse für Bedarfszeiten auf und erhöhen dadurch den Eigenverbrauch des günstigen und klimafreundlichen Solarstroms. Die Kosten für Energiespeicher sind in den vergangenen Jahren drastisch gesunken: Rund 1.100 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität zahlen Verbraucher zurzeit für die Geräte. Die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die Investition bundesweit bezuschusst, Ende 2018 lief die Förderung jedoch entgültig aus. Wer sich für einen Energiespeicher interessiert, kann sich dennoch durch andere Fördermaßnahmen unterstützen lassen. Welche das sind und was zu beachten ist, erklärt VARTA Energy Storage Systems.

TIPP 1: DIE ART DER FÖRDERUNG

Förderungen für Energiespeicher werden in der Regel als Zuschuss oder Darlehen gewährt. Zuschüsse haben für die Antragsteller den Vorteil, nicht zurückgezahlt werden zu müssen. Interessierte können sie meist online bei der Förderstelle beantragen, die Auszahlung erfolgt zügig nach der Bewilligung. Bei Förderdarlehen für Energiespeicher handelt es sich um rückzahlpflichtige Kredite. Die Konditionen für Laufzeiten und Jahreszinsen sind jedoch attraktiver als bei herkömmlichen Bankkrediten. Beantragt wird das Förderdarlehen bei speziell ausgewiesenen Banken oder der Hausbank des Antragstellers. Letzteres gilt beispielsweise für Kredite der KfW, die selbst keine Bankfilialen führt.

TIPP 2: DER KFW 153 KREDIT

Die KfW bietet unterschiedliche Darlehen an, die sich nach der Gesamtenergieeffizienz des Hauses richten. Dazu gehört auch der KfW Kredit 153 mit bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit und einem Tilgungszuschuss von bis zu 25 Prozent. Bei einem KfW-Effizienzhaus 40 Plus spart das die Rückzahlung von bis zu 30.000 Euro. Voraussetzung ist, dass nur 40 Prozent der Energie benötigt wird, die ein Haus mit gesetzlichen Mindeststandards verbraucht. Um die Energieeinsparungen zu erreichen, muss beispielsweise eine verstärkte Gebäudedämmung, eine Be- und Entlüftungsan-

lage mit Wärmerückgewinnung und eine effiziente Heizung mit hohem Anteil erneuerbarer Energien verbaut werden. Am einfachsten lässt sich die Heizung dabei durch eine Wärmepumpe realisieren, die von einer PV-Anlage mit Energiespeicher angetrieben wird. Dabei ist eine sinnvolle Auslegung des Speichers und der PV-Anlage notwendig. Für die Planung und Baubegleitung muss ein anerkannter Experte für Energieeffizienz herangezogen werden, die dabei entstehenden Kosten werden über den KfW 431 Zuschuss zusätzlich unterstützt. Beispielrechnungen mit passenden Speichern hat VARTA Energy Storage Systems auf seinem Blog zusammengestellt: <https://www.varta-storage.com/de/newsmedia/blog/details/mit-einem-varta-energiespeicher-einkfw-40-plus-darlehen-sichern>

TIPP 3: DER KFW 270 KREDIT

Die KfW bietet einen weiteren zinsgünstigen Kredit an, den Speicherinteressierte kennen sollten: den Kredit 270. Damit fördert die KfW bis zu 100 Prozent der Nettokosten beim Erwerb oder der Erweiterung einer Erneuerbare-Energien-Anlage. Energiespeicher können mitfinanziert werden. Wichtig ist, dass die Anlage zur Stromerzeugung, wie eine Photovoltaik-Anlage, neu installiert oder nicht älter als 12 Monate ist und ein Teil der Energie eingespeist oder verkauft wird. Die Zinssätze des Kredits werden individuell festgesetzt, möglich ist bereits ein effektiver Jahreszins von 1,03 Prozent. Welche Konditionen im Einzelfall gelten und welcher KfW-Kredit der passende ist, erfahren Hauseigentümer am einfachsten bei ihrem Finanzierungspartner wie der Hausbank. Die Antragstellung übernimmt ebenfalls der gewählte Finanzierungspartner.

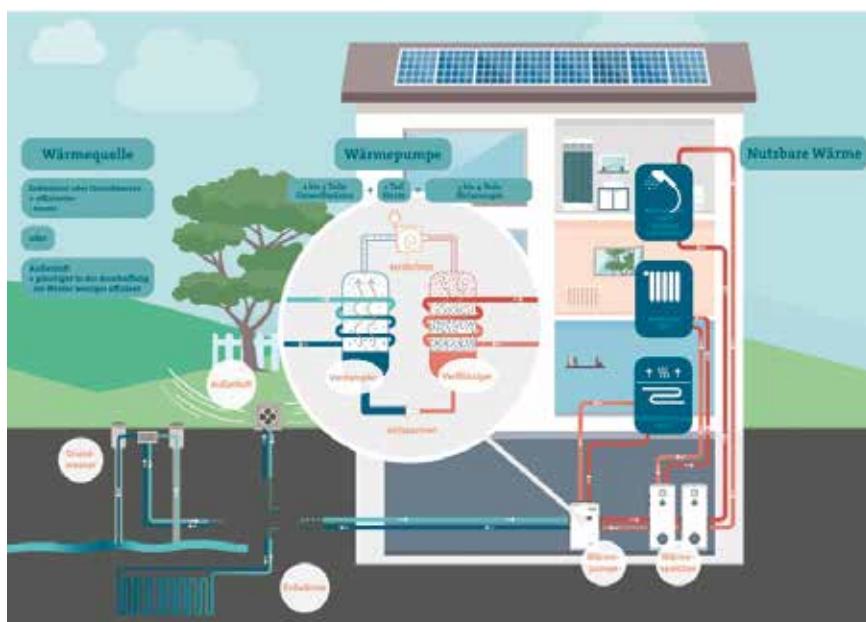
TIPP 4: FÖRDERUNGEN DER BUNDES LÄNDER

Neben den bundesweit geltenden Krediten der KfW gewähren viele Bundesländer eine Förderung, wenn ihre Bewohner in einen Energiespeicher investieren. Dazu gehören zurzeit beispielsweise die Bundesländer Bayern, Berlin, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Bei all diesen Länder-Förderungen handelt es sich um Zuschüsse

- sie müssen nicht zurückgezahlt werden und lohnen sich für Hauseigentümer deshalb besonders. Je nach Bundesland bemisst sich die Förderhöhe durch einen gewissen Prozentsatz der Speicherinvestition oder durch einen bestimmten Geldbetrag pro Kilowattstunde Speicherkapazität. Einige Bundesländer wie Sachsen und Sachsen-Anhalt fördern zusätzlich die Anschaffung von Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge. Welche Förderbedingungen gelten und wie hoch der Zuschuss ausfällt, erfahren Interessierte bei der Energieagentur ihres Bundeslandes.

TIPP 5: FÖRDERUNGEN IN GEMEINDEN

Auch Kommunen steht es frei, Bewohner bei der Investition in einen Energiespeicher finanziell zu unterstützen. Zurzeit bieten unter anderem die Städte München, Münster, Düsseldorf, Friedrichshafen und Freiburg Fördermittel für Energiespeicher an. Bei all diesen Förderungen handelt es sich um nicht-rückzahlpflichtige Zuschüsse. Interessieren



sich Hauseigentümer für einen Energiespeicher, sollten sie sich bei ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung nach Fördermöglichkeiten erkundigen.

TIPP 6: FÖRDERUNGEN VON STADTWERKEN UND ENERGIEVERSORGERN

Fast schon als Geheimtipp gelten Förderungen, die Energieversorgungsunternehmen und Stadtwerke gewähren. Immer mehr Energieversorger bieten lohnende Fördermittel als Anreiz dazu, die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort zu erhöhen. Auch Photovoltaik-Anlagen und Energiespeicher werden bezuschusst, die Förderhöhe entspricht oft dem, was staatliche Förderstellen bieten. Es gibt jedoch einen Unterschied: Im Regelfall müssen Hauseigentümer Kunde beim Stadtwerk oder Energieversorger sein, um dort einen Antrag auf Förderung einzureichen. Fachbetriebe und Energieberater vor Ort können häufig Auskunft darüber geben, welche Stellen in der Region Fördermittel zu Energiespeichern anbieten.

TIPP 7: FÖRDERUNG FINDEN UND BEANTRAGEN

Eine Übersicht über alle Fördermöglichkeiten von Bund und Ländern listet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in seiner digitalen Förderdatenbank auf. Wichtig ist, die gewählte Förderung frühzeitig zu beantragen. Zum einen dürfen Energiespeicher meist noch nicht installiert sein, wenn der Förderantrag

gestellt wird. Bereits in Betrieb genommene Geräte sind in diesem Fall nicht mehr förderfähig. Zum anderen ist das Interesse an Zuschüssen oft so hoch, dass die Fördertöpfe nach einigen Monaten aufgebraucht sind.

Hilfe bei der Suche des passenden Förderprogramms bietet der Förderrechner von VARTA Energy Storage Systems. Mit wenigen Eckdaten, wie der Art des Gebäudes, dessen Baujahr und Standort filtert das Online-Tool alle passenden Zuschüsse und Förderkredite heraus und listet sie in einer Übersicht auf. Der VARTA Förderrechner ist kostenlos online verfügbar unter www.varta-storage.com/foerderrechner.

TIPP 8: FÖRDERBEDINGUNGEN PRÜFEN

Die Vielzahl der Förderstellen wirkt verlockend, doch Vorsicht: Viele Fördermaßnahmen stellen zur Bedingung, dass keine anderen Fördermittel mit derselben Zuwendung bezogen werden. Hauseigentümer können also nicht immer mehrere Förderungen für Energiespeicher parallel in Anspruch nehmen. Grundsätzlich sollten Antragsteller im Vorfeld genau prüfen, welche Bedingungen an den gewünschten Kredit oder Zuschuss gestellt werden. Manche Stellen fördern beispielsweise nur Energiespeicher, die eine bestimmte Speicherkapazität haben. Oft ist nur antragsberechtigt, wer den Speicher gemeinsam mit einer neuen netzgekoppelten Photovoltaik-Anlage installiert.

VARTA AG

Natürlich herausgeputzt

Feuchtespeicherputz: Behagliches Klima, attraktives Interieur

Ideal für attraktive Innenräume mit einem behaglichen Wohnklima sind Putze auf Kalkbasis. Wände lassen sich vielfältig gestalten – farbig, strukturiert, homogen oder mit Akzent-Flächen, zugleich regulieren diese Baustoffe als Puffer die Raumluftfeuchte und sorgen für angenehmes Klima im Haus. Moderne Systeme (wie das StoCalce-Sortiment) sind zudem frei von jeglichen Schadstoffen und tragen auch dadurch dazu bei, dass sich die Bewohner wohl fühlen.

Bauherren erwarten bei Baustoffen für den Innenraum, dass diese schadstofffrei sind, also weder Lösemittel noch Schwermetalle enthalten. Gute Innenputze übernehmen außerdem funktionale und gestalterische Aufgaben: Sie sorgen für gesundes Raumklima, indem sie Luftfeuchtigkeit aufnehmen, zwischenspeichern und (zum Beispiel nach dem Lüften) wieder abgeben. Dadurch werden starke Schwankungen der Luftfeuchtigkeit in der Wohnung vermindert – nicht zu trocken, nicht zu feucht. Putz bietet zudem mehr als eine glatte weiße Fläche. Farbigkeit bis hin zum Schwarz, strukturierte Flächen, funkelnnde Effekte – kurz: Innenraumgestaltung jenseits der Raufaser.

Mit dem StoCalceFunctio-Sortiment gibt es sogar ein komplettes Putz-System mit besonders hoher Feuchtespeicherfähigkeit.

Es besteht aus einem Unterputz, einem Funktionsspachtel und zwei Deckputzen für unterschiedliche Gestaltungsvarianten. Im Zusammenspiel nehmen sie doppelt so viel Feuchtigkeit auf wie Standard-Kalkprodukte und rund 30 Prozent mehr als Lehmputze. Zudem ist das ökologische Material wasser- und abriebfest, also besonders widerstandsfähig. Entwickelt hat das System die „Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt Empa“ aus der Schweiz gemeinsam mit dem Baustoffspezialisten Sto (Stühlingen).

PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL

Optimal abgerundet werden die funktionalen Putze mit Kalk- oder Silikatfarben, Marmor-Kalkspachtel oder anderen mineralischen Oberputzen. Damit bleibt der schadstofffreie, auf natürlichen Bestandteilen basierende Grundaufbau bestehen.



Manfred Schaper
BFKG Sachverständigenbüro Schaper
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Kühltürme, Verdunstungskühlungen und Nassabscheider der IHK Hochrhein-Bodensee

Erstellung von Gefährdungsanalysen
gemäß § 16 Abs. 7 Trinkwasserverordnung
Überwachung der durchzuführenden Mängelbeseitigung
Kommunikation mit dem Gesundheitsamt, falls erforderlich
Anlagenüberprüfung gemäß 42. BlmSchV

manfred.schaper@bfg-schaper.de, Tel.: 07627 - 97 25 51
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz

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



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.
0761/8 10 41 FAX 86834
veeser.putz@t-online.de

Qual der Fenster-Wahl?

Bei Fassadenverglasung ist nicht nur Wärmedämmung entscheidend

Große Fenster und Fassaden aus Glas sind aus moderner Wohnhausarchitektur kaum noch wegzudenken. Egal ob Neubau oder Komplettsanierung – bei der Wahl der Fenster spielt die Art der Verglasung eine wichtige Rolle. „Die Entscheidung zwischen Zweifach- oder Dreifachverglasung hängt eng mit dem Aspekt der Wärmedämmung eines Hauses zusammen. Aber auch andere Faktoren wie Kosten, Schall- und Einbruchschutz beeinflussen die Fassadengestaltung“, weiß Ernst Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH. Er erklärt, worauf es bei der Wahl der passenden Verglasung ankommt.

MEHRFACHVERGLASUNG ZUM WÄRME SCHUTZ

Ein entscheidender Unterschied zwischen zwei- und dreifachverglasten Fenstern besteht im U-Wert, also dem Wärmedurchgangskoeffizienten, welcher beschreibt, wie viel Wärme von innen nach außen gelangt. Je höher dieser Wert, desto schlechter ist das Material zur Wärmedämmung geeignet. „Bei älterer Zweifachverglasung liegt der U-Wert meist bei 3,0 W/m²K, jedoch kann modernes Fensterglas auch einen Wert von 1,0 W/m²K erreichen. Noch besser verhält es sich mit der Dreifachglas-Variante mit bis zu 0,5 W/m²K“, erklärt Ernst Schneider. Ein geringerer U-Wert bedeutet einen geringeren Wärmeverlust, was wiederum niedrigere Heiz- und Energiekosten bedingt. Da der Preis für die dreifache Verglasung im Vergleich zur zweifachen nur rund zehn Prozent höher liegt, amortisieren sich diese Mehrkosten langfristig aufgrund des besseren Wärmeschutzes. Vorsicht ist jedoch bei unzureichend gedämmten Fassaden geboten: Wer



hier Dreifachgläser verbaut, riskiert bei kalten Temperaturen, dass sich am Fenster als wärmste Stelle im Raum Feuchtigkeit ansammelt, die wiederum Schimmelbildung begünstigt.

DÄMMUNG IM RAHMEN DES MÖGLICHEN

Mehrfachverglasung sorgt nur in Kombination mit geeignetem Rahmenmaterial für eine effiziente Dämmung. Damit über die Rahmen möglichst wenig Wärme entweicht, sollten diese sorgfältig ausgewählt werden. „Die wärmegedämmten Aluminiumprofile unseres Falt-Schiebe-Systems SF55 weisen aufgrund ihrer hochwertigen Herstellung optimale Dämmeigenschaften auf. Maximale energetische Anforderungen erfüllt unser hochwärmegedämmtes System SF75“, versichert der SUNFLEX-Geschäftsführer. „Wem die Aluminium-Ästhetik nicht zusagt, kann auch die hinterlüftete Holzverkleidung SF55c oder SF75c auswählen, um zusätzlich optisch etwas mehr Wärme in den Raum zu bringen.“ Mehrkammerprofile in den Rahmen unterstützen sowohl den Wärmeschutz als auch die Stabilität der Falt-Schiebe-Systeme.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

VOR EINBRUCH UND LÄRM GESCHÜTZT

Je nach Verglasungsart erhöhen Fenster auch die Sicherheit eines Hauses, weshalb der Einbruchschutz bei der Auswahl nicht vernachlässigt werden darf. Einbrecher dringen hauptsächlich durch Fenster, Terrassen- und Balkontüren ein. „Dreifachverglasungen, spezielle Sicherheitsverglasungen sowie Mehrkammer-Profil-Systeme bieten optimalen Widerstand und geeigneten Schutz“, so Ernst Schneider. Wer in der Nähe von Bahngleisen, vielbefahrenen Straßen oder Flughäfen lebt, investiert zudem bestenfalls in einen entsprechenden Lärmschutz. „Schallschutzgläser erweisen sich meist in Schlafzimmern und im Wohnbereich als sinnvoll. Unsere Mehrfachverglasungen mit entsprechendem Rahmen und Schallschutzglas reduzieren Geräusche bereits um 36 dB.“ Je nach Bedarf hinsichtlich Schallintensität, Lärmduer und Geräuschempfindlichkeit der Hausbewohner wählen die Fachspezialisten die am besten geeignete Verglasungsart aus.

Weitere Informationen unter www.sunflex.de

Gesundes Raumklima genießen

Auf die Auswahl der richtigen Baustoffe kommt es an

Eine unbelastete Umwelt im Haus ist für alle wichtig. Für Eltern mit Kleinkindern, Senioren und Allergiker. Es lohnt sich also, bei der Auswahl von Baustoffen genau hinzuschauen und diese hinsichtlich ihrer Eigenschaften und Verträglichkeit für den Menschen auf den Prüfstand zu nehmen. Deswegen setzen immer mehr Bauherren und Renovierer auf wohngesunde Materialien. Schließlich wollen sie in den eigenen vier Wänden, in denen sie die meiste Zeit ihres Lebens verbringen, sorgenfrei und unbeschwert durchatmen. Bei der Auswahl unbedenklicher Werkstoffe bieten Gütesiegel wie der EMICODE eine hilfreiche Orientierung. Dabei muss gesundes Bauen und Wohnen nicht zwingend teurer sein.

Den überwiegenden Teil des Tages verbringen die Menschen in Innenräumen. Gerade die eigenen vier Wände sollen daher zur Entspannung und Erholung dienen und eine sichere Wohlfühlzone sein. Das ist nicht nur abhängig vom persönlichen Verhalten und der Einrichtung, sondern auch von Werkstoffen, die beim Verlegen des Bodens, der Wärmedämmung oder der Abdichtung zum Einsatz kommen. Problematisch und potenziell gesundheitsgefährdend sind hierbei Bauprodukte, die flüchtige organische Verbindungen an die Innenraumluft absondern. Sie werden auch als VOCs (Volatile Organic Compounds) bezeichnet und befinden sich in vielen bauchemischen Stoffen wie Farben, Klebern oder Dichtungsmassen, aber auch in Einrichtungsgegenständen. Schon bei Raumtemperatur können diese gasförmigen Stoffe aus ihren Materialien entweichen und leicht eingearmet werden. Das kann auf Dauer gesundheitliche Beeinträchtigungen wie Kopf-

schmerzen, Schlaflosigkeit, Konzentrationsstörungen und Allergien auslösen.

Hier spielt auch eine Rolle, dass Häuser immer dichter gebaut werden und natürliche Luftwechsel dadurch immer seltener sind – was Emissionen aus Baustoffen umso problematischer macht. VOCs werden freigesetzt, wenn Farben, Lacke und Kleber trocknen und durchhärten, wie das Umweltbundesamt erklärt. Das kann sich Tage und Wochen hinziehen. Bemerkbar machen sich VOCs durch einen unangenehmen und stechenden Geruch. Deshalb ist bei der Bauplanung darauf zu achten, dass nur wohngesunde Baustoffe zum Einsatz kommen. Verlässliche Gütesiegel wie die EC1-Auszeichnung des EMICODE signalisieren den Bauherren, dass Produkte schadstoffarm sind und ohne Bedenken für den Neubau oder die Renovierung zum Einsatz kommen können.

Das international anerkannte Bewertungssystem EMICODE zeichnet seit über 20 Jahren die Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit von diversen Bauprodukten aus. Von Kleb- und Verlegewerk- bis hin zu Fugendichtstoffen, Spachtelmassen, Grundierungen und mehr. Es legt strengste Prüfkriterien zu Grunde und zertifiziert nur Produkte mit niedrigsten Emissionen. Unangemeldete Stichprobenkontrollen beim Hersteller gewährleisten im Anschluss, dass die vorgeschriebenen Grenzwerte alle eingehalten werden. Damit garantiert das EC1-Siegel ein nachhaltiges und wohngesundes Zuhause, in welchem Bewohner ganz ohne Sorge durchatmen und ihre Seele baumeln lassen können.

Kühle Räume auch im Sommer

Wird beim Eigenheim der bauliche Hitzeschutz vernachlässigt, macht stundenlange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehülle Wohnräume binnen weniger Stunden zur Sauna. Nachträglich Abhilfe schaffen ist teuer und teilweise nicht mehr möglich. Zukünftige Bauherren sollten bereits vor dem Hausbau darauf achten.

An heißen Sommertagen stöhnt so mancher Hausbewohner über unangenehm hohe Raumtemperaturen. Der Grund: Sonnenstrahlen heizen die Wohnräume stark auf. Das Problem liegt meistens im zu geringen baulichen sommerlichen Wärmeschutz. „Eine starke Erhitzung der Wohn- und Schlafräume hat häufig mehrere Ursachen“, sagt Thomas Maucher, technischer Bauberater beim Ziegelwerk Bellenberg. „Zum einen die Gebäudehülle – also Außenwände samt Dach, zum anderen die Öffnungen – sprich die Fensterflächen.“

Im Sommer kann selbst hochwertige Isolier- und Sonnenschutzverglasung an ihre Grenzen stoßen. Entscheidend sind der Fensterflächenanteil und eine vorhandene außenliegende Verschattung. Nicht weniger wichtig sind massive Wände und Decken, da diese ganz beachtlich zum sommerlichen Hitzeschutz beitragen. Hochwärmgedämmtes Ziegelmauerwerk verfügt über eine hohe Speicherfähigkeit und kann auftretende Temperaturspitzen ideal puffern. In der Praxis bedeutet das, dass Ziegelwände die tagsüber gespeicherte Wärme bei kühleren Tem-



peraturen in der Nacht wieder abgeben. Die Innenräume bleiben angenehm kühl.

ZWEI ZUSÄTZLICHE TIPPS

Auch die Fassadenfarbe spielt eine Rolle: Helle Flächen heizen sich weniger auf als dunkle. Und: Eine Dachbegrünung kann als natürliche Klimaanlage ebenfalls zu angenehmeren Temperaturen beitragen.

Weitere Informationen unter www.ziegelwerk-bellenberg.de.

Website-Relaunch des Mietvertragsportals von Haus & Grund Freiburg

Mehr Komfort bei der Erstellung von Online-Mietverträgen

Über die Internetplattform www.mietvertrag-hausundgrund.de können Kunden seit über 10 Jahren die auch in Papierform erhältlichen Mietverträge von Haus & Grund Freiburg online erstellen und verwalten. Mit dem jetzt erfolgten Relaunch der Plattform wurde ein grundlegend überarbeitetes Mietvertragssystem eingerichtet, das den heutigen Anforderungen an Technik, Design und Handling nachkommt.

Durch den Einsatz des Responsive-Designs passen sich die Darstellungen und Funktionen intelligent an unterschiedliche Systeme wie Smartphones und Tablets an. Die seit Jahren bewährte Systematik der Vertragserstellung in geführten Schritten sowie die Erstellung des finalen Vertrags-Dokuments wurden im Hinblick auf die vorhandenen Kunden in den Grundzügen beibehalten, aber deutlich komfortabler gestaltet. Plausibilitätskontrollen bei Eingaben wie IBAN, Gläubiger-ID oder Miete in Worten erleichtern dem Nutzer die Erstellung des Mietvertrages. Über ein integriertes Leitsystem erhält der Nutzer direkte Rück- und Erfolgsmeldungen. Verluste von Eingaben in Formularfeldern durch z.B. Netzwerkunterbrechungen werden durch eine Auto-Speicherung verhindert.

Das bereits vorhandene Vertragsarchiv wurde gründlich überarbeitet. Neben einer verbesserten Suchfunktionalität, einer deutlichen Unterscheidung von Entwürfen und fertiggestellten Verträgen ist es jetzt möglich, offene Vertragsbearbeitungen an jedem beliebigen Computer problemlos fortzuführen. Besonders praktisch ist, dass der Nutzer nun jeden Bearbeitungsschritt

unterbrechen und irgendwann an selber Stelle fortsetzen kann; ganz ohne Datenverlust und sogar bei Verbindungs-abbruch. Bereits in der Vergangenheit erworbene und nicht verwendete Vertragskontingente wurden kostenfrei auf die neueste Vertragsversion aktualisiert. Bei Weiterbearbeitungen nicht abgeschlossener Verträge werden Nutzer nun auf die neue Version aufmerksam gemacht.

DIE VORTEILE EINER ONLINE-PLATTFORM FÜR DIE ERSTELLUNG VON MIETVERTRÄGEN SPRECHEN FÜR SICH

- 24/7 und ortsunabhängig verfügbar (Internetverbindung nötig)
- Für Windows und MAC geeignet, ohne dass eine Softwareinstallation nötig ist
- Immer aktuellste Formulare - nicht verbrauchte Kontingente werden laufend aktualisiert
- Schnelles Ausfüllen durch Datenübernahme-Funktion
- Direkter PDF-Download nach Online-Erstellung
- Vorteilkonditionen für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg
- Kostenfreier E-Mail-Support

Zur Nutzung ist eine einmalige, kostenfreie Registrierung erforderlich. Nach erfolgter Registrierung kaufen und erstellen Sie Ihre Verträge in einfachen Schritten. Einmal ausgefüllt, laden Sie das danach generierte PDF direkt auf Ihren Rechner und können das Dokument mehrfach drucken.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Neuer Mitgliederbereich auf der Homepage eingerichtet

Als Mitglied von Haus & Grund Freiburg stehen Ihnen kostenfrei zahlreiche Informationsblätter und Vordrucke zur Verfügung. Um den Download komfortabler zu gestalten, wurde auf der Homepage ein eigener Mitgliederbereich eingerichtet. Erforderlich sind nur die Eingabe der Kundennummer und des Passwortes.

Bitte geben Sie auf der Startseite zum Mitgliederbereich Folgendes ein:

KUNDENNUMMER **79098**
PASSWORT **Haus & Grund Freiburg**

Nach der Eingabe von Kundennummer und Passwort klicken Sie bitte auf „Login“. Es öffnet sich dann eine neue Seite mit allen verfügbaren Dokumenten zum Download.

Den geschützten Bereich verlassen Sie durch das Klicken auf „Logout“.



Hausverkauf ohne Fußangeln



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

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

Rufen Sie uns an: 0761 / 38 95 60 - 17

Denn wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist groß, aber wie finden Sie Ihren passenden Mieter? Wie filtern Sie aus den vielen Interessenten den „Richtigen“ heraus, der nicht nur beim ersten Gespräch sympathisch ist, sondern sich auch später als zuverlässiger, umgänglicher und natürlich auch solventer Mieter erweist und schlussendlich noch zur Hausgemeinschaft passt.

WIR VERMITTELN IHRE WOHNUNG ODER
IHR HAUS MIT ENGAGEMENT UND KOMPETENZ
UND SIE SPAREN SICH ZEIT UND NERVEN.

Wir beraten Sie umfassend vor einer Neuvermietung unter Beachtung der neuen Gesetze, ermitteln die marktgerechte Miete, präsentieren Ihre Immobilie optimal in den Medien, prüfen die Bonität und erarbeiten einen nach der neuesten Rechtsprechung gültigen Mietvertrag.

Eine seriöse Vermietung ist aufwendig. Ein Makler, der all diese Aufgaben übernimmt, ist sein Geld wert. Viele Mitglieder haben uns trotz der geänderten Gesetzeslage die Treue gehalten. Das möchten wir Ihnen zurückgeben und bieten Ihnen jetzt einen größeren Service an:

LEISTUNGSUMFANG BEI DER WOHNRAUMVERMITTLUNG

- Beratung
 - Bestimmung des Mietpreises
 - Prüfung der Nebenkosten
 - Bestimmung der Wohnfläche
 - Zielgruppenanalyse
 - Exposéerstellung
 - Inserat in Onlineportal(en)
 - Inserat in Tageszeitung
 - Professionelle Fotos
 - Grundriss
 - Grundrissaufbereitung
 - Präsentation bei Haus & Grund
 - Anfragebearbeitung
 - Vorselektion der Interessenten
 - Durchführung von Besichtigungen
 - Sichtung der Bewerbungsunterlagen
 - Bonitätsprüfung (SCHUFA)
 - Durchführung Kennlerntermin
 - Vorbereitung des Mietvertrages
 - Wohnungsübergabe
 - Protokollerstellung
 - Wiedervermietungsvorteil

Wenn Sie sich sicher sein wollen, lassen Sie in Freiburg und Umgebung die Haus & Grund Immobilien GmbH Ihre Immobilien vermieten. Viele Jahre Erfahrung und klare Strukturen bei der Arbeitsweise versprechen eine seriöse Vermietung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter 0761/389560-17 oder Ihre Email an krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

Manja Krüger Immobilienfachwirtin (IHK)
Immobilienwirtin (DIA)

HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH BIETET AN

VERWALTUNG

Wir betreuen Miethäuser, gewerbliche Einheiten und Eigentumswohnungsanlagen. Wir haben die Spezialisten, die Sie brauchen.

VERKAUF

Wir erledigen für Sie An- und Verkauf von Immobilien aller Art. Wir vermitteln Ihnen seriöse und solvante Käufer.

VERMIETUNG

Wir suchen für Sie den passenden Mieter. Wir kümmern uns um Ihre Wohnung, Ihr Büro oder Ihren Laden, damit Ihr Mietobjekt zu marktgerechten Konditionen vermietet werden kann.



WOHNUNGSEIGENTUMS- UND MIETHAUSVERWALTUNG

Ihr Ansprechpartner:
Michael Fischer
Immobilien-Ökonom
geprüfter WEG-Verwalter
Telefon 0761 / 38 95 60 - 10



VERKAUF UND VERMIETUNG

Ihre Ansprechpartnerin:
Manja Krüger
Immobilienfachwirtin (IHK)
Immobilienwirtin (DIA)
Telefon 0761 / 38 95 60 - 17

Rufen Sie an oder senden Sie den untenstehenden Coupon ein.

Ich interessiere mich für

- VERWALTUNG
 - VERKAUF
 - VERMIETUNG

Meine Anschrift _____



Haus & Grund Immobilien GmbH

Eine Gesellschaft des Verbandes der Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg,
Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg,
Tel (0761) 389560-0, Fax (0761) 389560-55

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Mai 2020, **106,0**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Mai 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:

$$\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100) - 100}{(\text{alter Indexstand})}$$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.06.2020 **-0,88%**.

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

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

**Mieter-
Bonitätsauskunft?**

**Dafür haben
wir jemanden!**

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



Haus & Grund
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft, Freiburg

In Kooperation mit: **schufa**

Neues Angebot für Mitglieder

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

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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, Mieter u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Gebührenfreie Führung von Mietkautionsskonten
- 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: 24.08.2020

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

Für Mitglieder kostenfrei auch als Download auf unserer Homepage im Mitgliederbereich abrufbar.

ZUGANGSDATEN

Kundennummer: 79098

Passwort: Haus & Grund Freiburg

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg
Telefon: 0761 / 380 56 0; Fax: 380 56 60
Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



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

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



Seit 1870

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

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

**Peter Gramer
Kaminbau GmbH**

Der Familienbetrieb für Schornsteinbau seit über 30 Jahren

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

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

E-Mail: petergramerkaminbau@t-online.de

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

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

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

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

Nasse Wände?

Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

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



ISO-TEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster Verglasung
Verbundfenster Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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