



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Mehrwertsteuer- senkung 2020

WAS BEDEUTET DAS FÜR PRIVATE
BAUHERREN

Blockheizkraftwerk (BHKW)

KRAFTWERK IM KELLER

Immobilien- verkäufer

NEUES MAKLERRECHT AB DEM
23.12.2020



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 IMMOBILIENANGEBOTE



FREIBURG - OBERAU, NÄHE DREISAM

Ruhige 4-Zimmer-Eigentumswohnung - zum Bezug frei
Wohnfläche ca. 101 m², 2. OG, Baujahr 1968, Fassade
und Dach gedämmt (2011), neuer Balkon (2019),
Gas-ZH (2011), EV 115 kWh/m²a, 2018 Modernisierung
Bad, Gäste-WC, Küche mit Einbauküche
fußläufig ca. 5 Min. zum ZO und zur Straßenbahn

KP € 565.000,-



FREIBURG - ZÄHRINGEN

3-Zimmer-Eigentumswohnung zum Bezug frei, Wohn-
fläche ca. 79,19 m², 3. OG mit Aufzug, HH, Baujahr 1976,
Öl-ZH, EV 133 kWh/m², Balkon, Einbauküche, gute
Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten vor dem Haus

KP € 340.000,-

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Baubeschreibungen
Oft wird von Idealbedingungen ausgegangen
- 5 Mieterhöhung
Anwendungen von Mietspiegeln erweitert
- 5 Immobilienkauf
Der Notar muss die Verbrauchereigenschaft klären
- 6 Altbauten werden gekauft wie besehen
- 6 Kommentar
Fairer Interessenausgleich

RECHT & STEUER

- 7 Mehrwertsteuersenkung 2020
Was bedeutet das für private Bauherren
- 9 BGH zur Modernisierungsmieterhöhung und abzuziehender Sowieso-Kosten
- 9 Schlussrechnung nicht vorzeitig überweisen
- 10 Buchbesprechungen
 - Miete in Zeiten von Corona
 - Werk- und Bauvertragsrecht
 - Praxishandbuch Nachbarrecht
- 11 Großneffe soll einziehen
- 11 Ruhezone hinter dem Wohnhaus?
- 12 Reflektierende Dachziegel
- 12 Der Steuerstaat darf nicht Mietentreiber sein
- 12 Mietvertrag gegen Abfindung vorzeitig aufgelöst
Die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt im Zweifelsfall der Vermieter

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 BGH zu Jahresabrechnungen in WEG
- 13 Kein Mangel der Eigentumswohnung wegen Wertstoffsammelstelle

RUND UMS HAUS

- 14 Blockheizkraftwerk: Kraftwerk im Keller
- 15 Heizung im Sommer: Darauf sollten Sie achten
- 16 So lohnen sich Solaranlagen für das Eigenheim
- 17 Nicht immer ist genug Platz für eine Solaranlage!
- 18 Mehr Geld für mehr Energieeffizienz
- 18 Elektromobilität
 - Wenn das Auto an der Steckdose hängt
- 19 Klimawandel: Häuser mit Komfort
- 20 Corona-Krise: Auf Bodenhygiene achten
- 20 Diese Versicherungen brauchen Vermieter und Hausverwalter

VERBANDSINFO

- 21 Neues Maklerrecht ab dem 23.12.2020
- 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

Baubeschreibungen

Oft wird von Idealbedingungen ausgegangen

Viele Baufirmen setzen bei ihren Angeboten Idealbedingungen voraus, die nicht den Gegebenheiten vor Ort entsprechen – mit der Folge, dass die Bauvorhaben deutlich mehr kosten als geplant.

Seit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 haben private Bauherren, die ein schlüsselfertiges Haus auf ihrem eigenen Grundstück ohne eigenen planenden Architekten bauen, das Recht auf eine detaillierte Baubeschreibung. Oft passen diese aber nicht zum Grundstück der Bauherren. Das beobachtet Marc Ellinger, Sachverständiger und Leiter des Freiburger Büros im Verband Privater Bauherren (VPB).

So gehen Baufirmen in den Baubeschreibungen beispielsweise von einem ebenen, gut anfahrbaren Grundstück aus, einer Schneelastzone 1, mit wenig Schnee, einer Windzone 1, mit geringen Windstärken, und einer Erdbebenzone 0 ohne seismische Erschütterungen. Auch bei der Bodenfeuchte werden ideale Bedingungen angenommen, die keine besondere Abdichtung gegen Feuchtigkeit erforderlich machen.

REALITÄT SIEHT ANDERS AUS

In Deutschland variieren die Zonen allerdings zum Teil erheblich. Tatsächlich gelten fast nirgends in allen Bereichen die niedrigsten Einstufungen. Mal ist die Erbebengefahr höher, mal weht der Wind stärker, mal fällt mehr Schnee.

- Beispiel Rügen: Schneelastzone 3, Windzone 3 bis 4, keine Erdbebengefahr
- Beispiel Aachen: Schneelastzone 1, Windzone 2, Erdbebenzone 3
- Beispiel Berlin: Schneelastzone 2, Windzone 2, keine Erdbebengefahr

Damit sind die mit den Idealwerten angebotenen Häuser so gut wie nirgendwo realisierbar. Lediglich im Bereich zwischen Bamberg und Erlangen läge die Schneelast- und Windzone bei 1 und

die Erdbebengefahr bei 0. Hier träfen die Angebote zu, so der Experte. Anderorts müssen Häuser technisch aufwendiger konstruiert und ausgeführt werden“, erläutert Marc Ellinger. „So kommen dann in schöner Salamitaktik scheibchenweise Mehrkosten auf die Bauherren zu.“

ABDICHTUNG KANN TEUER WERDEN

Kostspielig wird auch die in der Baubeschreibung falsch ange setzte Bodenfeuchte. „Allein der Unterschied zwischen einem normalen Keller mit einfacher Abdichtung, wie er standardmäßig angeboten wird, und einem wasserdichten Keller, wie er am Hang oder bei entsprechendem Baugrund nötig ist, schlägt mit 8.000 bis 12.000 Euro Extrakosten zu Buche“, erklärt Marc Ellinger.

Eigentlich sollten die im Bauvertragsrecht vorgesehenen Baubeschreibungen nicht nur einen verlässlichen Vergleich mehrerer Angebote in Bezug auf Preis und Leistung ermöglichen, sondern auch die für den Bauunternehmer erkennbaren Kostensteigerungsrisiken bei den angebotenen Leistungen erwähnen. Dass für ihr Haus andere Vorgaben relevant wären, erfahren Bauherren im schlimmsten Fall erst nach der Vertragsunterzeichnung: Wenn für den Bauantrag die Statik erstellt wird, müssen die für den Bauort geltenden Anforderungen angesetzt werden. Dann zeigt sich, was die vor Ort erforderliche Bauweise zusätzlich kostet.

Anna Katharina Fricke

TIPP

Lassen Sie die Baubeschreibung von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen. Die technisch höheren Anforderungen müssen zwar in jedem Fall erfüllt werden, aber Sie wissen dann bereits im Vorfeld, warum und welche Mehrkosten auf Sie zukommen

◆ 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

Natursteinverlegung

Fliesenarbeiten

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



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



FENSTERABDICHTUNG

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

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

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg
Tel. 0761 478 72 42
www.ft-fensterabdichtung.de



Reisen Sie Ihre Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!
wir sind spezialisiert...

Mieterhöhung

Anwendungen von Mietspiegeln erweitert

Eigentlich ist in Mietspiegeln klar geregelt, für welche Wohnungen sie genutzt werden können und für welche nicht. Mit Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 355/18) hat der BGH die Nutzbarkeit von Mietspiegeln aber erheblich erweitert.

In dem konkreten Rechtsstreit ging es um eine Mieterhöhung für eine Berliner Wohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1982 war die Wohnung – früher für Berlin nicht unüblich – nur mit einem Außen-WC ausgestattet. Wie mit dem Vermieter vereinbart, ließen sich die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses auf eigene Kosten ein Bad mit WC in die Wohnung bauen. Als der Vermieter 2015 die Miete erhöhen wollte, stieß er nun auf ein Problem. Denn nach ständiger BGH-Rechtsprechung dürfen vom Mieter auf eigene Kosten eingebaute Ausstattungen bei der Einordnung in einen Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

VOM GELTUNGSBEREICH EIGENTLICH AUSGESCHLOSSEN

Die Wohnung musste hierbei also wie eine Wohnung mit Außen-WC behandelt werden. Diese waren aber in dem Berliner Mietspiegel ausdrücklich vom Geltungsbereich ausgenommen. Der Vermieter behaftete sich, indem er in der Mieterhöhung auf ein entsprechendes Mietspiegelfeld mit einer sehr einfachen Wohnungsausstattung verwies. Die Mieter wollten unter anderem dies nicht akzeptieren und verweigerten die Zustimmung.

VERWEIS AUF MIETSPIEGEL ZULÄSSIG

Die BGH-Richter akzeptierten den Verweis des Vermieters. Zwar sei eine Wohnung mit Außen-WC von dem Berliner Mietspiegel nicht erfasst. Dies läge aber lediglich daran, dass in Berlin Wohnungen mit Außen-WC nicht mehr in solch ausreichender Anzahl vorhanden seien, als dass man hieraus eine Datengrundlage für den Mietspiegel bilden könne. Dennoch könne der Vermieter bei seiner Begründung auf ähnlich sehr einfach ausgestattete Wohnungen zurückgreifen. Das habe er mit dem Verweis auf ein entsprechendes Mietspiegelfeld getan. Der Mieter hätte so eine ausreichende Orientierungshilfe zur Beurteilung der Mieterhöhung verlangt.

AUSWIRKUNGEN NICHT NUR FÜR BERLIN

Auch wenn sich das Urteil nur auf die Behandlung einer konkreten Ausstattungsvariante mit Blick auf den Berliner Mietspiegel bezog, dürfte die Entscheidung für viele Vermieter bundesweit interessant sein. Denn letztlich haben die Richter entschieden, dass man auch für Wohnungen, die sich nicht direkt in einen Mietspiegel einordnen lassen, diesen heranziehen kann, wenn dort ähnliche Wohnungen erfasst werden. Hierdurch dürften sich also für eine Vielzahl von Mietspiegeln viele neue Anwendungsmöglichkeiten ergeben.

Gerold Happ

Immobilienkauf

Der Notar muss die Verbrauchereigenschaft klären

Ein Notar verletzt bei einer Beurkundung seine Amtspflichten, wenn er sich nicht über die Verbrauchereigenschaft der Beteiligten vergewissert. Handelt jemand mit dem Vertragsabschluss weder gewerblich noch in Ausübung seiner selbstständigen beruflichen Tätigkeit, liegt ein Verbrauchervertrag vor. Kann der Notar diese Verbrauchereigenschaft eines Beteiligten nicht klären, hat er ihn als Verbraucher zu behandeln. Dem potenziellen Verbraucher ist bei einem Immobilienvertrag gemäß § 17 (Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 BeurkG a. F.) der Vertragsentwurf vor seiner Beurkundung mit einer mindestens zweiwöchigen Bedenkzeit auszuhändigen (BGH-Urteil vom 28. Mai 2020 (III ZR 58/19)).

Der Fall: Der Kläger kaufte im Jahr 2010 vier vermietete Eigentumswohnungen kreditfinanziert, ohne vor dem Beurkundungstermin von dem Notar einen Vertragsentwurf erhalten zu haben. Bei einer späteren Besichtigung stellte er fest, dass die Wohnungen weder renoviert waren noch die Mieteinnahmen den Erwartungen entsprachen. Er nahm in einem Vorprozess zunächst den Verkäufer erfolglos auf Rückabwicklung in Anspruch. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied nun über seine Klage, die sich gegen den Notar auf Schadensersatz richtete.

Der Vorwurf: Der Notar habe seine Amtspflicht verletzt, weil die zum Schutz des Verbrauchers vorgesehene zweiwöchige Bedenkzeit vor der Beurkundung noch nicht abgelaufen war. Bei hinreichender Zeit hätte er sich beraten lassen und die Wohnungen nicht gekauft. Der Kläger unterlag in den Vorinstanzen, da seine Verbrauchereigenschaft verneint und eine gewerbliche Tätigkeit angenommen wurde.

KEINE GEWERBLICHE TÄTIGKEIT

Die Revision des Klägers wiederum war erfolgreich. Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass bislang versäumt



STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!
Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Herstellung, Lieferung und Montage von:
 - Fenster
 - Haustüren
 - Rollläden
 - Wintergärten
 - Sonnenschutztechnik

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen



STEINHART
FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Fachbetrieb nach §19 WHG

Seemann www.tankschutz-seemann.de

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

TÜV-Mängelbeseitigung

worden sei, Feststellungen zur Verbrauchereigenschaft des Kägers zu treffen. Der kreditfinanzierte Kauf von vier Wohnungen sei für einen Verbraucher zwar unüblich. Daraus ließe sich aber keine gewerbliche Tätigkeit schlussfolgern. Auch der Notar habe nicht als offensichtlich annehmen dürfen, dass keine Verbrauchereigenschaft vorliegt.

WER SELBST VERWALTET IST VERBRAUCHER

Zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung von dem gewerblichen Immobilienhandel stellt der BGH auf die Zwecksetzung des Geschäfts ab. Die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens gehöre in der Regel zur Verbrauchereigenschaft. Irrelevant für die Abgrenzung sei die Höhe der verwalteten Immobilienwerte, die Tatsache und der Umfang einer Finanzierung oder auch ein angedachter und finanziell lukrativer Weiter-

verkauf. Ein unternehmerisches Handeln liegt nach gefestigter Rechtsprechung erst vor, wenn der damit verbundene Aufwand der Immobilienverwaltung eine geschäftsmäßige Organisation oder ein Büro erfordere.

HINWEIS

Der BGH urteilte zwar noch zur alten Fassung des § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 BeurkG. Die Verbrauchereigenschaft besitzt aber weiterhin Relevanz. Denn mit der neuen Fassung ab dem 1. Oktober 2013 darf die zweiwöchige Bedenkzeit für einen Verbraucher-Immobilienvertrag nur unterschritten werden, wenn hierfür ein sachlicher Grund besteht und dieser in der Urkunde vermerkt wird.

Dr. Ass. jur. Helena Klinger

Altbauten werden gekauft wie besehen

Beim Immobilienkauf gibt es kein Widerrufsrecht. Das gilt für Neubauten ebenso wie für Altbauten. Viele notariell beurkundete Kaufverträge regeln aber bei Bestandsbauten „gekauft wie besehen“. So wird die Gewährleistung bei Gebrauchtmobilien in aller Regel vertraglich ausgeschlossen, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Beim Altbau gelingt die Rückabwicklung des Kaufs dann nur bei arglistiger Täuschung, etwa, wenn der Verkäufer einen massiven Hausschwammbefall bewusst verschwiegen hat. Allerdings muss der Käufer vor Gericht beweisen können, dass dem Verkäufer der Mangel auch bekannt war. Besser ist es in jedem Fall, die Immobilie vor dem Kauf gründlich zu besichtigen und vom unabhängigen Sachverständigen prüfen zu lassen. So können Mängel rechtzeitig entdeckt werden. Ein Exposé oder 360-Grad-Videos reichen dazu nicht aus. Vor-Ort-Besichtigungen „auf Abstand“ sind auch in Zeiten von Corona möglich und wichtig.

Kommentar Fairer Interessenausgleich

Lärm kann störend sein. Insbesondere dann, wenn man ihm in der eigenen Wohnung dauerhaft ausgesetzt ist. Bisher gab es eine Gruppe Menschen, die zumindest finanzielle Vorteile hatte, wenn sie von Lärm beeinträchtigt war: Mieter. Und eine Gruppe, die für den Lärm anderer zahlen musste: Vermieter.

In ständiger Rechtsprechung haben die Gerichte den Lärm anderer als Grund für eine Mietminderung anerkannt. Dies galt auch für Fälle, in denen der Vermieter selbst nichts gegen die Beeinträchtigung unternehmen konnte, sondern diese akzeptieren musste. Und so konnten Mieter die Miete mindern, wenn in der Ferne eine Straße neu asphaltiert oder ein Haus saniert wurde oder aus einem Café die Gespräche der Gäste herüberschallten.

Mit dieser Rechtsprechung ist jetzt Schluss. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nicht mit einer Mietminderung dafür haftet, wenn es irgendwo in der Nachbarschaft lauter wird und er selbst dies weder verursacht hat noch etwas dagegen unternehmen kann. Dies klingt fair und es ist fair.

Dr. Kai H. Warnecke (Präsident)

Holztreppenbau Solarfachbetrieb

ZIMMEREI HASLER

seit 1912

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

Mehrwertsteuersenkung 2020

Was bedeutet das für private Bauherren

Zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020 senkt der Bund die Mehrwertsteuer. Das kommt besonders Privatleuten zugute, die nicht umsatzsteuerpflichtig sind, darunter auch die privaten Bauherren: Statt 19 Prozent müssen sie auf Rechnungen ihrer Bau- und Handwerksfirmen vorübergehend nur noch 16 Prozent Mehrwertsteuer bezahlen. Während es für die Baufirmen, die umsatzsteuerpflichtig sind, nur ein Durchlaufposten ist, bedeutet die Mehrwertsteuersenkung für die Privaten - unter Umständen - ein schönes Plus in der Kasse.

Geregelt ist die Mehrwertsteuersenkung im Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz, in dem Mitte Juni 2020 verschiedene steuerliche Hilfsmaßnahmen vom Bundeskabinett beschlossen wurden. Die Absenkung wird über § 28 Abs. 1 und Abs. 2 USIG umgesetzt und ist vorerst genau auf sechs Monate befristet, nämlich vom 1.7.2020 bis 31.12.2020.

Für alle bis zum 30. Juni 2020 ausgeführten Umsätze, sprich im konkreten Fall Bau- und Handwerkerleistungen, gilt gemäß § 12 Abs. I Umsatzsteuergesetz (UStG) der Regelsteuersatz von 19 Prozent. Für alle in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 ausgeführten Leistungen gilt ein Regelsteuersatz von 16 Prozent (§ 28 Abs.1 UStG). Für alle ab dem 1. Januar 2021 ausgeführten Leistungen gilt dann wieder der Regelsteuersatz von 19 Prozent.

WAS GILT BEIM FESTPREIS?

Einen Knackpunkt hat die ganze Sache: Die Firmen müssen die Umsatzsteuersenkung nicht an ihre Kunden weitergeben. Bauherren, die eine Immobilie zum Festpreis gekauft haben, müssen aufs Kleingedruckte achten: Sind im Vertrag lediglich Festpreise erwähnt, dann ändert sich nichts am Gesamtpreis. Stehen aber Formulierungen wie „zzgl. 19 % MwSt.“ oder „zzgl. der jeweils geltenden ges. USt.“ im Vertrag, können die Bauherren eventuell von der Umsatzsteuersenkung profitieren. Was dann gilt, kann nur der Steuerberater verbindlich klären.

In den Genuss der Mehrwertsteuersenkung kommen Bauherren dann, wenn Rechnungen gestellt werden, in denen die Mehrwertsteuer ausgewiesen ist. Zum Beispiel auch, wenn sie Handwerker mit einzelnen Gewerken beauftragt haben, wie etwa der Badsanierung oder der Dachreparatur. Dabei gilt grundsätzlich: Die reduzierte Mehrwertsteuer kann nur in Rechnungen ausgewiesen werden, die für erbrachte Leistungen in der Zeit zwischen dem 1.7. und 31.12.2020 anfallen. Diese Regelung gilt ebenfalls für wirtschaftlich abgrenzbare und vertraglich vereinbarte Teilleistungen.

Für private Bauherren bedeutet dies: Wird ihr Bauvorhaben in der Zeit zwischen dem 1.7. und dem 31.12.2020 fertiggestellt, so gilt für den gesamten Auftrag ein Umsatzsteuersatz von 16 Prozent. Wird das Bauvorhaben erst im Jahr 2021 fertiggestellt und abgenommen, beträgt der Umsatzsteuersatz 19 Prozent. Auf den Tag der Rechnungsstellung kommt es hierbei nicht an. Für Abschlagsrechnungen gilt der entsprechende Mehrwertsteuersatz des Zeitraums, in dem die Leistung erbracht wird.

RECHENBEISPIEL FÜR BAUHERREN

Ein Beispiel: Für eine Immobilie im Wert von 300.000 Euro wurde im ersten Halbjahr 2020 bereits eine erste Abschlagszahlung von

100.000 Euro in Rechnung gestellt - zum Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent. Die Mehrwertsteuer betrug also 19.000 Euro. Im zweiten Halbjahr 2020 stellt die Baufirma dre zweite Abschlagsrechnung in Höhe von 100.000 Euro. Der Mehrwertsteuersatz liegt dann bei 16 Prozent - also sind 16.000 Euro Mehrwertsteuer zu bezahlen. Endgültig abgenommen wird der Bau dann Anfang 2021. Die Baufirma stellt dann die Gesamtsumme von 300.000 Euro in Rechnung, zum dann wieder geltenden Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent. Das heißt, auf die 300.000 Euro werden insgesamt 57.000 Euro Mehrwertsteuer fällig.

Allerdings werden die bereits geleisteten Abschlagszahlungen von der Endsumme abgezogen. Fällig werden also noch die noch ausstehenden 100.000 Euro plus 22.000 Euro Umsatzsteuer (die geschuldete Umsatzsteuer von 57.000 Euro minus der bereits bezahlten in Höhe von 35.000 Euro). Die Schlussrechnung beläuft sich also auf 122.000 Euro. Die Umsatzsteuendifferenz in Höhe von 3.000 Euro müssen die Bauherren im Jahr 2021 nachzahlen.

Wird der Bau aber bereits bis zum 31.12.2020 fertiggestellt und abgenommen, ist die gesamte Bauleistung mit 16 Prozent Umsatzsteuer abzurechnen. Die Gesamtsumme beträgt dann 348.000 Euro. Abzüglich der bereits geleisteten Abschlagszahlungen in Höhe von 235.000 Euro, sind dann nur noch 113.000 Euro zu zahlen. Die Bauherren „sparen“ in diesem Fall 9.000 Euro.



ROLAND Sicher im Recht.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

LEISTUNGEN UND TEILLEISTUNGEN

Die reduzierte Umsatzsteuer gilt also für abgeschlossene Leistungen und für Teilleistungen. Sie gilt nicht für Anbeziehungsweise Vorauszahlungen, für die noch keine Leistung erbracht wurde. Für Bauherren bedeutet dies: Haben sie vor dem 1.7.2020 eine Zahlung vorab geleistet und dafür 19 Prozent Mehrwertsteuer bezahlt, und die Leistung selbst wird erst im zweiten Halbjahr 2020 erbracht, muss die Mehrwertsteuer rückwirkend auf 16 Prozent reduziert werden. Relevant für die Höhe der Mehrwertsteuer ist immer der Zeitpunkt, in dem die Bauleistung erbracht und abgeschlossen wird. Private Bauherren haben nun also ein großes Interesse daran, dass die Baufirma möglichst viele Arbeiten im Zeitraum zwischen dem 1.7. und dem 31.12.2020 erledigen. Für alle diese Leistungen gilt der reduzierte Mehrwertsteuersatz. Wäs können Bauherren tun, wenn sich ihr Bauvorhaben absehbar bis ins Jahr 2021 zieht?

VERTRAG NACHVERHANDELN

Eine Möglichkeit wäre, wenn nicht bereits geschehen, Teilleistungen vertraglich zu vereinbaren, die Teilleistungen zu verändern oder entsprechend mehr auf das zweite Halbjahr 2020 zu verteilen. Das ist aber nur möglich, wenn die Werkleistungen wirtschaftlich auch teilbar sind und in entsprechenden Teilleistungen erbracht und abgenommen werden können. Dazu müssen die Teilleistungen sehr genau definiert werden. Einmal abgesehen davon, dass die Baufirma willens und zeitlich auch in der Lage sein muss, kurzfristig Bauleistungen vorzuziehen, tun sich Laien bei solchen Vertragsverhandlungen schwer und verlieren oft technisch den Überblick. Sie sollten sich dabei unbedingt vom unabhängigen VPB-Sachverständigen beraten lassen, damit sie nicht etwas verhandeln, was sich zum Schluss nachteilig für sie auswirkt.

TEILABNAHMEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN FRISTEN

Damit Teilleistungen umsatzsteuerlich anerkannt werden können, muss es für jeden Bauabschnitt auch eine Teilnahme geben. Abgesehen davon, dass auch hier die Bauherren sich von ihrem unabhängigen Sachverständigen begleiten lassen sollten, damit sie eventuelle Mängel nicht übersehen, hat das Verfahren erhebliche Nachteile: Mit jeder Teilnahme beginnt die jeweilige Gewährleistungsphase. Bei einem normalen Hausbau müssen also verschiedene Fristen dokumentiert und später auch

überwacht werden. Auch die Beweislast für Baumängel kehrt sich mit jeder Teilnahme um und geht ab diesem Zeitpunkt und für diesen Teilbauabschnitt auf die zukünftigen Hauseigentümer über.

Viele Bauherren werden versuchen, möglichst viele Teilabrechnungen ins zweite Halbjahr 2020 zu legen. Davor warnt der VPB ausdrücklich: Wichtiger als die Steuerersparnis ist eine mängelfreie Immobilie! Eine Ersparnis von (siehe Beispiel oben) 9.000 Euro ist zwar schön - aber angesichts der Gesamtbaukosten auch nicht sehr viel. Bauherren sollten sich überlegen, ob es sich lohnt, für diese Beträge unnötige Risiken einzugehen oder sogar Mängel in Kauf zu nehmen, weil sie die Baufirma übermäßig gedrängt haben.

Wie der VPB in der 2019 erschienenen bundesweiten Sachverständigenanalyse an schlussfertigen Projekten „Baufehler an Wohngebäuden“ festgestellt hat, liegen rund 60 Prozent der an neuen Wohngebäuden festgestellten Fehler im Bereich bis zu 5.000 Euro. Wer also aufs Tempo drückt ohne gleichzeitig auf die Bauqualität zu achten, büßt den Steuerbonus unter Umständen schnell wieder ein. Die Publikation „Baufehler an Wohngebäuden“ bekommen Sie über den VPB-Shop.

BEIM ALTBAU KEINE MEHRWERTSTEUER

Nichts ändert sich übrigens im zweiten Halbjahr 2020 für Käufer von Bestandsobjekten. Wenn Privatleute von privat kaufen, unterliegt der Kauf der Immobilie nicht der Umsatzsteuer. Anders ist es, wenn sie einen sanierten Altbau vom Bauträger kaufen. Die Baufirma stellt eine ordentliche Rechnung - mit entsprechendem Mehrwertsteuersatz. Auch hier sollten Käufer nicht unter Zeitdruck handeln, allein um Umsatzsteuer zu sparen, sondern das Objekt vor dem Kauf ausführlich vom VPB-Sachverständigen prüfen lassen. Im Übrigen profitieren Bauherren auch von der Steuersenkung, wenn sie ihren Altbau von Handwerkern sanieren lassen. Auf jede Handwerkerrechnung, die im zweiten Halbjahr 2020 anfällt, werden nur 16 Prozent Mehrwertsteuer fällig. Zusätzlich können Handwerkerrechnungen bei der nächsten Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden - nicht das Material, wohl aber die Lohn-, Arbeits- und Fahrtkosten sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer. Mehr dazu im VPB-Ratgeber „Steuern sparen mit Handwerkerrechnungen.“

Ihr Fachmann für Natursteinarbeiten

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

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

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



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



**Du willst es wissen?
Dann komm zu uns**

Ruf an!
0761
45997-0

HOPP UND HOFMANN



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

BGH zur Modernisierungsmieterhöhung und abzuhziehender Sowieso-Kosten

In seinem Urteil vom 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19) hat der BGH sich bezüglich zweier Fragen mit der Modernisierungsmieterhöhung auseinandergesetzt:

1. Zunächst haben die BGH-Richter entschieden, dass eine Modernisierungsmieterhöhung, die sich auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen stützt, nicht nach § 139 BGB insgesamt nichtig ist, wenn sie bezüglich einzelner Baumaßnahmen unzureichend begründet und erläutert wurde. Vielmehr wird sie dann regelmäßig bezüglich der einzelnen Baumaßnahmen in selbständige Rechtsgeschäfte getrennt und die wirksamen Teile bleiben erhalten, wenn dies dem hypothetischen Willen des Vermieters entspricht.
2. Zudem haben die BGH-Richter entschieden, dass nicht nur fällige Instandsetzungen nach § 559 Absatz 2 BGB von den aufgewendeten Kosten abgezogen werden müssen. Auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen, die zwar noch ausreichend funktionsfähig und mangelfrei sind, aber bereits einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer überschritten haben, muss ein Instandhaltungsanteil abgezogen werden.

Im konkreten Fall hatte ein Vermieter unter anderem die Heizung von einer Gasheizung auf Fernwärme umgestellt und etwa 60 Jahre alte Wohnungseingangstüren durch neue ersetzt, die über einen besseren Schallschutz, einen sogenannten Kältefeind sowie eine dreifache Bolzenverriegelung und einen Türspion verfügen. Gegen diese Mieterhöhung wandten sich die Mieter. Die bereits im Berufungsverfahren als unzureichend begründete Mieterhöhung aufgrund des Heizungstauschs wurde im Revisionsverfahren nicht mehr verfolgt.

Die BGH-Richter entschieden nun, dass die mangelhafte Mieterhöhung bezüglich des Heizungsaustausches keine Auswirkung auf die Mieterhöhungen für die restlichen Baumaßnahmen habe, da sich diese tatsächlich voneinander trennen ließen. Allerdings hielten sie für die alten Bauteile einen Abzug anteilig ersparter Instandhaltungskosten für geboten. Denn durch die Modernisierungsmieterhöhung solle es dem Vermieter nicht ermöglicht werden, Instandhaltungskosten ungekürzt auf die Mieter umzulegen. Auch der Gesetzesbegründung sei nichts Gegenteiliges zu entnehmen. Denn wenn der Gesetzgeber den Abzug auf „fällige Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten“ hätte beschränken wollen, dann hätte er dies so explizit formuliert. Ein Verweis in der Gesetzesbegründung auf eine entsprechende Literaturmeinung sei für die Annahme, dass es dem Gesetzgeber auf diese Unterscheidung ankomme aber nicht ausreichend. Der Nachweis, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienenden Maßnahmen entfallen, obliege dem Vermieter.

Mit dieser Entscheidung wird die Rentabilität von einigen Modernisierungen voraussichtlich erheblich geschränkt.

Schlussrechnung nicht vorzeitig überweisen

Die meisten Menschen bauen nur einmal im Leben und machen dabei – mangels eigener Erfahrungen, oft die gleichen Fehler wie andere Bauherren. Ein Klassiker ist das frühzeitige Bezahlen der Schlussrechnung, wie die bundesweit tätigen Sachverständigen im Verband Privater Bauherren (VPB) immer wieder feststellen. Die Schlussrechnung wird erst fällig, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind: Zum einen muss das Bauwerk abgenommen worden sein! Zum zweiten muss die Rechnung prüfbar sein, beziehungsweise dürfen die Bauherren 30 Tage nach Zugang der Rechnung deren fehlende Prüffähigkeit noch nicht gerügt haben. Die Bauabnahme ist der wichtigste Rechtsakt nach der Unterzeichnung des Bauvertrags. Mit der Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Ab diesem Zeitpunkt müssen die Bauherren dem Unternehmer alle Mängel nachweisen. Außerdem gehen mit der Unterzeichnung der offiziellen Bauabnahme auch alle Gefahren und Risiken auf die Bauherren über. Das heißt, die Bauherren müssen ihr Haus nun selbst versichern – gegen Brand, Wasser- oder Sturmschäden. Bauherren müssen also zur Abnahme wirklich sicher sein, dass ihr Haus mängelfrei und in Ordnung ist. Wird die Schlussrechnung ohne Vor- oder Einbehälte schon vor der Abnahme überwiesen, kann der Bau sogar als mängelfrei abgenommen gelten, dann nämlich, wenn im vorbehaltlosen Zahlen des Restbetrages zugleich eine Akzeptanz des Werks gesehen werden kann. Zeigen sich später Mängel, kann das für die Bauherren sehr teuer werden, weil sie nun die Beweislast tragen und unter Umständen für die Beseitigung der Mängel selbst aufkommen müssen.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF ■ ■ ■ DIE FACH-HANDLER

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

Buchbesprechungen

Miete in Zeiten von Corona

Die Corona-Krise tangiert alle Bereiche des Lebens. Auch die Miete ist in ihren mannigfältigen Erscheinungsformen – Wohnraummiete, Gewerberaummiete, Leasing – betroffen. In Teilbereichen hat der Gesetzgeber neue Regelungen geschaffen, z.B. Art. 240 § 2 EGBGB. Für andere Aspekte wie die Gewährleistung, Vertragsgestaltung, öffentlich-rechtliche Ersatzansprüche oder steuerliche Vorgehensweisen müssen Lösungen mit den gegebenen Instrumentarien des Rechts gefunden werden.

Diese Neuerscheinung bietet verlässliche Antworten auf alle relevanten Fragestellungen für Prüfung und Beratung. Unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung sowie Literatur erarbeitet sie praktikable Lösungsvorschläge. Leserinnen und Leser finden hier

umfassende Ratschläge für die Aufarbeitung der Pandemie-Folgen ebenso wie nützliche Empfehlungen für künftige Vertragsgestaltungen. Zusätzlich komplettieren Sonderbereiche wie z.B. das vermietete Sondereigentum und die Zwangsvollstreckung den Band.

Allgemeine Fragen des Vertragsschlusses/Nutzung der Mietfläche; Art. 240 § 2 EGBGB (Kündigungsmoratorium); Gewährleistung; Auswirkungen besonderer Vertragsgestaltungen und Vertragskonstellationen im Gewerberaum; Vermietung von Sondereigentum; Leasing; Wegfall der Geschäftsgrundlage; Staatshafung; AGB-Recht; Zwangsvollstreckung; Steuern.

Das Werk wendet sich an Mieter und Vermieter, Richter und an Rechtsanwälte. C.H.BECK, 2020; XVI, 260 S., Kartoniert 39,00€ ISBN 978-3-406-76067-9

Werk- und Bauvertragsrecht

Hohe Auftragswerte, langfristige Vertragsverhältnisse, umfassende Sicherungsbedürfnisse und eine Vielzahl eingebundener Vertragspartner kennzeichnen das Baurecht. Nach Jahrzehntelanger Konkretisierung durch die Rechtsprechung hat der Gesetzgeber mit umfassenden Neuregelungen im Werkvertragsrecht nachgezogen.

Der neue Handkommentar erläutert das reformierte BGB-Werkvertragsrecht in allen Einzelheiten. Die Neuregelungen zum Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architektenvertrag und Ingenieurvertrag werden unter Einbeziehung der Systematik der bisherigen Rechtsauslegung durch die Gerichte erschlossen.

Die Schwerpunkte: Anordnungsrecht des Bestellers, Regelungen

zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen; Neuregelungen zur Abnahme; Regelungen zur Kündigung aus wichtigem Grund; Baubeschreibungspflicht; Bauzeitvereinbarung; Mängelhaftung; Querbezüge zur VOB

Der Kommentar bietet auf dem Niveau eines Großkommentars als aktualisierter Auszug aus dem hochgelobten Nomos Kommentar zum BGB eine umfassende Kommentierung durch ein Team langjährig im Baurecht erfahrener Autorinnen und Autoren unter der Herausgeberschaft von Prof. Dr. Werner Langen, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

Werk- und Bauvertragsrecht; Spezialkommentar zu den §§ 631–650 v BGB; Herausgegeben von RA Prof. Dr. Werner Langen, FABAR; 2020, 1.078 S., geb., 118,- €, ISBN 978-3-8487-6119-7

Praxishandbuch Nachbarrecht

Der Streit am Gartenzaun wird alljährlich in beinahe einer halben Million Fällen vor deutschen Gerichten ausgetragen. Insofern gehört das Nachbarrecht zu den Gebieten mit den zahlreichsten Fällen in der Rechtspraxis. Das Handbuch bereitet die Materie des Nachbarrechts im gesamten Bundesgebiet nach Themenbereichen auf und setzt damit neue Standards. Hierzu gehören u.a. Grenzverhältnisse und Grenzeinrichtungen, Überbau, Grundstückseinwirkungen (insbesondere Zuführung unwägbarer Stoffe, § 906 BGB; Gefahr drohende Anlagen, § 907 BGB; Drohender Gebäudeinsturz, § 908 BGB oder Vertiefung, § 909 BGB). Auch die Notweg- und Betretungsrechte gemäß § 917 BGB, das Fensterrecht, und Probleme bei Bäumen und Sträuchern werden ausführlich dargestellt.

Dort, wo landesrechtliche Regelungen deutlich voneinander abweichen, wird den Erläuterungen ein Vergleich der Länderregelungen in synoptischer Form vorangestellt.

Auch das Prozessrecht und die obligatorische Schlichtung gemäß § 15a EGZPO werden in einem eigenen Kapitel behandelt. Mustertexte, die sich an den Bedürfnissen der Praxis orientieren, (wie z. B. vertragliche Vereinbarungen eines Überbaus oder der Verzicht auf eine Notwendigkeit) runden das Werk ab. Das vorliegende Handbuch soll über die Rechtslage in Nachbar-

streitigkeiten informieren. Gleichzeitig sollen auch Vorschläge zur einvernehmlichen Streitbeilegung gegeben werden. Vorteile auf einen Blick: zahlreiche Fälle aus der Rechtspraxis; Synopse der Länderregelungen; Mustertexte für vertragliche Vereinbarungen.

Die Neuauflage berücksichtigt vor allem die seit der Voraufgabe im Zivilrecht zahlreich ergangene Rechtsprechung des BGH insbesondere zu folgenden Themen: Baulichkeitswasser und wild abfließendes Wasser; Notwege- und Notleitungsrecht; § 1004 BGB: WE-Gemeinschaft, Verjährung; Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 II 2 BGB. Berücksichtigt wurden auch die neuen Regelungen und die aktuelle Rechtsprechung zum Überbau durch Wärmedämmung (Art. 46a AGBGB Bayern).

Im öffentlichen Recht betreffen die Aktualisierungen in erster Linie die neue Rechtsprechung des BVerwG zur Verfristung des Widerspruchsrechts bei fehlender amtlicher Bekanntgabe der Baugenehmigung sowie zum öffentlichen Baurecht und zum Immissionsschutzrecht.

Das Werk wendet sich an alle mit nachbarrechtlichen Fällen befassten Rechtsanwälte, Richter, Notare, Kommunalbehörden, Bauämter sowie an Schlichtungs- und Gütestellen.

C.H.BECK, 3. Auflage, 2020; XLVIII, 655 S., In Leinen 69,00€; ISBN 978-3-406-74588-1

Großneffe soll einziehen

Eine Eigenbedarfskündigung zu Gunsten von Großneffen oder Großnichten ist in der Regel unzulässig

Hauseigentümer kündigten einem Mieter in die Wohnung sollte der Großneffe des Ehepaars einziehen, der noch bei seinen Eltern lebte. Da eine Kündigung wegen Eigenbedarfs laut Gesetz nur für nahe Angehörige zulässig ist, betonten die Vermieter das „enge Familienverhältnis“ zum Großneffen: Jedes Jahr unternehme er mit ihnen eine Bildungsreise, bei Familientreffen sehe man sich mehrmals im Jahr.

Als der Mieter der Kündigung widersprach, klagten die Hauseigentümer auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Darauf hätten sie keinen Anspruch, urteilte das Amtsgericht Fürstenfeldbruck, denn die Kündigung sei unwirksam (5 C 364/19). Ein Großneffe gehöre nicht zur so genannten Kernfamilie bzw. zum engen Familienkreis, für den eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zulässig sei.

Die Eigenbedarfskündigung für entfernte Verwandte sei nur in Ausnahmefällen möglich – und zwar dann, wenn zu ihnen ein ganz besonderes Näheverhältnis bestehe. Es müsse sozialen Kontakt geben, der über „enge Familienbande hinausgehe“ und eine so große persönliche Verbundenheit, dass der Vermieter sich zur Fürsorge verpflichtet fühle.

Im konkreten Fall sei aber nicht ersichtlich, woraus sich eine Verantwortlichkeit der Vermieter für den Wohnbedarf des Großneffen ergeben könnte. Die vom Vermieterehepaar geschilderten Kontakte seien nicht so intensiv, dass von einer moralischen Pflicht auszugehen wäre, den Großneffen mit Wohnraum zu versorgen. Wohl zeigten sie einen engen und herzlichen Zusammenhalt der ganzen Familie. Das rechtfertige aber keine Eigenbedarfskündigung.

Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 09.08.2019 – 5 C 364/19

[onlineurteile.de](#)



Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 07 61 / 27 76 30

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

SANITÄR HEIZUNG

Sanitherm GmbH

79110 Freiburg · Rufacherstr. 11
Telefon 0761 / 81008

GAS BAD SOLAR

Ruhezone hinter dem Wohnhaus?

Wer in der Stadt wohnt, muss damit leben, dass Nachbarn auf die Terrasse gucken

Grundstückseigentümer A beabsichtigte, ein altes Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten zu ersetzen. Die Kommune hatte das Bauvorhaben bereits genehmigt. Dagegen wehrte sich das Ehepaar B, dem das Einfamilienhaus in der Mitte des Nachbargrundstücks gehörte.

Das Bauprojekt des Nachbarn reichte drei bis vier Meter weiter in den hinteren Gartenbereich hinein als das Wohnhaus, so der Einwander der Hauseigentümer B. Die rückwärts angebauten Balkone würden es den zukünftigen Bewohnern ermöglichen, ihre - B's - Terrasse einzusehen. Daher verstößt das Bauvorhaben gegen das Gebot der Rücksichtnahme unter Nachbarn. Die Baugenehmigung sei rechtswidrig.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg wies die Kritik zurück (1 ME 84/19). Im Baurecht existiere keine Baugrenze für den hinteren Gartenbereich. Dass sie bisher in der Umgebung faktisch eingehalten wurde, ändere daran nichts. Der gärtnerisch gestaltete Bereich hinter dem Haus sei keine absolute Ruhezone, auf die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch hätten.

Rücksichtslos sei das Bauvorhaben von A keineswegs. Innerhalb einer Stadt müssten Bürger stets damit rechnen, dass die Nachbarn auf ihren Balkon oder ihre Terrasse schauen könnten. Diese „Einsichtsmöglichkeit von schräg oben“ müssten die Hauseigentümer B hinnehmen. Davor schütze sie das Gebot der Rücksichtnahme unter Nachbarn nicht. Wer in der Stadt wohne, müsse mit Blicken der Nachbarn leben. Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 14.06.2019 – 1 ME 84/19

[onlineurteile.de](#)

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativennergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011



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

Reflektierende Dachziegel

Muss der Hauseigentümer die Ziegel entfernen, wenn sich der Nachbar geblendet fühlt?

Hauseigentümer A hat sein Hausdach mit engobierten Dachziegeln gedeckt: Das sind Ziegel aus Ton, die vor dem Brennen beschichtet und so mit einer glänzenden Oberfläche versehen werden. Zu bestimmten Uhrzeiten reflektierten die Ziegel bei Sonnenschein oder hellem Mondschein das Sonnenlicht bzw. Mondlicht. Dadurch fühlte sich der benachbarte Hauseigentümer B gestört. Er forderte A auf, die Ziegel zu entfernen.

Darauf habe der Nachbar keinen Anspruch, urteilte das Oberlandesgericht (OLG) Hamm (24 U 27/18). B müsse diese geringfügige Beeinträchtigung seines Grundstücks hinnehmen. Anders als bei Lärm gebe es bei Lichtreflexionen keine verbindlichen Richtwerte dafür, was eine erhebliche Störung sei, stellte das OLG fest. Daher müsse man sich am „Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen“ orientieren.

Zunächst war ein Sachverständiger damit beauftragt worden, die Leuchtdichte zu messen. Dessen Fazit: Sein Auge sei beim Anblick des Daches zwar irritiert, aber nicht absolut geblendet gewesen. Dann hatte das OLG einen Ortstermin durchgeführt und das Dach besichtigt.

Auch die Richter mussten dabei „die Augen nicht zukneifen“. Zudem dauere die geringe Blendwirkung nie lange, bemerkten sie. Nach einhelligem Empfinden aller Richter beeinträchtigte die Lichtreflexion die Nutzung des Nachbargrundstücks nur unwesentlich.

Urteil des Oberlandesgerichts Hamm vom 09.07.2019 – 24 U 27/18

[onlineurteile.de](#)

Mietvertrag gegen Abfindung vorzeitig aufgelöst

Die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt im Zweifelsfall der Vermieter

Vermieter und Mieter hatten vereinbart, den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen. Als Ausgleich dafür hatte der Vermieter eine Abfindung angeboten. Doch dann entstand Streit darüber, wer für die anfallenden Schönheitsreparaturen aufkommen musste. In der Vereinbarung war dies nicht ausdrücklich geregelt. Nach dem Mietvertrag wäre dafür der Mieter verantwortlich gewesen.

Das Landgericht Stuttgart entschied: Wenn eine Wohnung gegen Abfindung vorzeitig zurückgegeben werde, sei dies als abschließende Regelung zwischen Mieter und Vermieter anzusehen (16 S 289/94). Damit sei es dem Vermieter verwehrt, auf die Rückgabeklausel im Mietvertrag zurückzugreifen, welche die Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Auszug des Mieters regle. Auf den abschließenden Charakter einer derartigen Vereinbarung dürften Mieter vertrauen.

Der Mieter verzichte, wenn er vorzeitig ausziehe, auf sein Recht, die Wohnung weiterhin „abzuwohnen“. Dafür zahle ihm der Vermieter die vereinbarte Abfindung. Der Mieter müsse keinesfalls damit rechnen, dass er diese Abfindung sofort wieder für Schönheitsreparaturen verwenden müsse. Demnach trage der Vermieter die Kosten der Renovierung. Dies gelte jedenfalls dann, wenn - wie hier - der vorzeitige Auszug auf Wunsch des Vermieters erfolgt sei und die Abfindung dafür eine Art Gegenleistung darstellen solle.

Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 27.04.1995 – 16 S 289/94

[onlineurteile.de](#)

Haus & Grund begrüßt steuerliche Besserstellung günstigen Vermietens

Der Steuerstaat darf nicht Mietentreiber sein

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland begrüßte heute, dass Bundesfinanzminister Olaf Scholz günstiges Vermieten von Wohnungen nicht mehr in dem Maße bestrafen möchte wie bisher. „Der Staat darf kein Mietentreiber sein. Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass Werbungskosten in einem weiteren Schritt unabhängig von der Miethöhe vollständig abgezogen werden können. Das würde bürokratische Prüfungen ersparen und güns-

tiges Vermieten fördern“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke entsprechende Pläne zur Änderung des Einkommensteuergesetzes ...

<https://www.hausundgrund.de/haus-grund-begruesst-steuerliche-besserstellung-guenstigen-vermietens>

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

Viel Licht.
Viel Energiegewinn.
Viele Möglichkeiten.

WILLMANN & die

G
L
A
S
G
A
L
E
R
I
E

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

Probleme mit Zugluft, Lärm und Feinstaub in Ihrer Wohnung?

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

dicht-Ω-fix®

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



dicht-o-fix eG
Im Meierfeld 19
77855 Achern
www.dichtsysteme-kraus.de

Mobil 0171.3300607 info@dichtsysteme-kraus.de

BGH zu Jahresabrechnungen in WEG

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 10. Juli 2020 (V ZR 178/19) unter anderem entschieden, dass bei der Unwirksamkeitsklärung einzelner Positionen in Einzelabrechnungen auch dann die Abrechnungsspitzen umfasst sind, wenn dies im Urteilstenor nicht ausgesprochen wurde. Gleichzeitig entschied er aber dass einzelne Eigentümer die Rückzahlung der Abrechnungsspitze nicht im Wege des Bereicherungsausgleichs beanspruchen können, wenn die Jahresabrechnung ganz oder teilweise für ungültig erklärt wurde.

Im konkreten Fall ist der Kläger Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft. In dieser wurde ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung gefasst. Die Einzelabrechnung des Klägers enthielt dabei eine Position zu einer Dachsanierung und enthielt eine Nachzahlung. Bezuglich der Dachsanierung erhob der Kläger Anfechtungsklage. Noch während des laufenden Verfahrens zahlte der Kläger die Nachzahlung, die sich aus der Abrechnungsspitze ergab. Im Anschluss wurde der Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Position Dachsanierung in den Einzelabrechnungen für Ungültig erklärt. Daraufhin verlangt der Kläger die Rückzahlung der Abrechnungsspitze. Das zuständige Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht gab ihr statt.

Der BGH folgt im Grundsatz dem Landgericht. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der Abrechnungsspitze. Grundsätzlich treffe es zwar zu, dass sich die Ungültigerklärung einzelner Positionen von Einzelabrechnungen unabhängig vom Urteilstenor zwangsläufig auch auf die in den Einzelabrechnungen ausgewiesene Abrechnungsspitze auswirke. Eine Einzelposition könnte nämlich nur dann anders verteilt werden, wenn die Abrechnungsspitzen in den Einzelabrechnungen veränderlich seien. Dies führt laut der BGH Richter jedoch nicht zu einem Rückzahlungsanspruch bereicherungsrechtlicher Art. Hier gelte der Vorrang des Innenausgleichs. Der Ausgleich habe also zwischen den Wohnungseigentümern im Abrechnungssystem der Wohnungseigentümergemeinschaft stattzufinden. Anders könne auch die fehlerhafte Verteilung der Kosten für eine Einzelposition nicht behoben werden. Dem Kläger stehe jedoch ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung zu. Zudem könne gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern eine diesbezügliche Beschlussfassung verlangt werden. Diese Bewertung gelte auch dann, wenn nicht nur ein Teil, sondern die Abrechnung insgesamt für ungültig erklärt werde. Die interne Kostenverteilung könne nicht verändert werden.

Julia Wagner

Kein Mangel der Eigentumswohnung wegen Wertstoffsammelstelle

Wer eine Eigentumswohnung kauft, kann den Preis nicht mindern, nur weil gegenüber einer Wertstoffsammelstelle (Glascontainer und Altpapier) eingerichtet wird. Der Bauträger ist nicht verpflichtet, den Käufer vorher darauf hinzuweisen. Das Rechtsportal anwaltauskunft.de informiert über eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. Januar 2020 (AZ: I-21 O 46/19).

Der Kläger erwarb eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Diese befindet sich in einem Neubaugebiet mit insgesamt 1.800 Wohnungen. Gegenüber befindet sich ein Platz, der in den Prospekten als „Piazza“ gepriesen wird. Auf Anweisung der Stadt wird dort eine Altglas- und Altpapierentsorgungsanlage mit Niederflurcontainern errichtet. Der Abstand zur Wohnung des Käufers beträgt rund 21,5 Meter. Einwurfzeiten sind werktags von 7:00 bis 19:00 Uhr. Der Käufer sieht in der Wertstoffsammelstelle eine Wertminderung seiner Wohnung und macht dies gegenüber dem Bauträger geltend.

Jedoch ohne Erfolg. Nach Auffassung des Gerichts steht dem Käufer kein Anspruch gegen den Bauträger zu. Der Bauträger habe nicht die „Beschaffenheit“ der Wohnung garantiert, dass dort keine Wertstoffanlage ist. Im Vertrag gebe es dazu keine Anhaltspunkte. Werbevideos des Bauträgers enthalten nur Computergrafiken und könnten daher auch nicht herangezogen werden. Der Käufer dürfe nicht darauf vertrauen, dass diese Grafiken die Realität widerspiegeln. Auch dürfte der Kläger nicht verlangen, dass eine Wohnanlage grundsätzlich frei von jeglichen Umwelteinflüssen sowie Geräuschimmissionen oder optischen Beeinträchtigungen ist.

Wegen der Sozialadäquanz müssten die Beeinträchtigungen auch hingenommen werden. Zum einen sei die Wertstoffsammelstelle unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften erstellt worden. Außerdem sei die Abfallverwertung ein sozial adäquates

Ziel. Dies müsste der Käufer hinnehmen. Auch hätte der Bauträger den Käufer nicht darauf hinweisen müssen. Vielmehr sei der Käufer selbst verpflichtet, die erforderlichen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu beschaffen. Anwaltauskunft.de weist noch darauf hin, dass die Frage der Sozialadäquanz eine zunehmende Rolle spielt. Dies betrifft etwa auch Lärm von Spielplätzen oder Kindergärten, der hingenommen werden muss.

anwaltauskunft.de

Vermietung durch den Fachmann



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

ÜBERLASSEN SIE DAS VERMIETEN VON WOHNRAUM UNSEREN SPEZIALISTEN

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

Eine sorgfältige Vermietung ist ihren Preis wert.

Für Sie als Mitglied zu besonderen Konditionen.

HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

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

Blockheizkraftwerk

Kraftwerk im Keller

Strom selbst erzeugen – und gleichzeitig noch die Abwärme nutzen: Mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) ist das möglich. Kleine BHKW kommen heute schon im Ein- oder kleinen Mehrfamilienhaus zum Einsatz. Das lohnt sich – vor allem, wenn Eigentümer die Förderung vom Staat mitnehmen.

„Wer hätte nicht gerne eine Heizung, die ihre Kosten selbst verdient?“ fragt Claus-Heinrich Stahl, Präsident des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung, scherhaft. Ganz so einfach ist das natürlich nicht, das weiß auch Stahl. Aber Blockheizkraftwerke (BHKW) können sich in zehn bis 15 Jahren refinanzieren – wenn sie denn in Größe und Produktionskapazität richtig berechnet und dimensioniert sind. Die kleinen Kraftwerke, die in der Regel im Keller aufgestellt sind, produzieren Strom, der auch von Mietern in Form von Mieterstrom genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Gleichzeitig wird aber die Abwärme des BHKW für Heizung und Warmwasseraufbereitung verwendet oder im Wärmespeicher aufbewahrt. Dieses Prinzip wird als Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bezeichnet.

HOCHEFFIZIENT UND EMISSIONSARM

Aufgrund der Nutzung der Abwärme bei der Stromerzeugung gelten BHKW als besonders energieeffizient. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat die Effizienz von BHKW mit denen konventioneller Kraftwerke verglichen. Ergebnis: In konventionellen Kraftwerken werden nur etwa 40 Prozent der eingesetzten Energie tatsächlich in Strom umgewandelt. Die restliche Energie verpufft in Form von Abwärme, die in der Regel ungenutzt bleibt. Zudem müsse der Strom transportiert werden, wodurch weitere Verluste von bis zu sechs Prozent entstehen. Anders im BHKW: Hier wird der Strom verbrauchsnah erzeugt, sodass auch die Abwärme genutzt oder gespeichert werden kann. So werden bis zu 95 Prozent der eingesetzten Energie in Form von Strom und Wärme verwendet.

„Blockheizkraftwerke sind aber nicht nur hoechtfizient, sie schonen auch die Umwelt, weil sie im Betrieb kaum Kohlendioxid ausstoßen“, erklärt Stahl. Denn als Brennstoff für die kleinen Kraftwerke werden vor allem gasförmige Energieträger genutzt. „Und da wir immer mehr grüne Gase im Gasnetz haben, werden die Geräte immer nachhaltiger.“

MÖGLICHST GANZJÄHRIGER WÄRMEBEDARF

„Ökonomisch wie ökologisch sind Blockheizkraftwerke immer sinnvoll. Es kommt jedoch auf die richtige Berechnungsweise an“, erklärt Stahl. Wichtig sei dabei eine hohe jährliche Laufzeit, in der nicht nur Strom produziert, sondern auch die Abwärme genutzt werden könne. Denn das BHKW läuft nur, wenn auch Wärme benötigt wird. Der dabei erzeugte Strom mindert die Stromrechnung oder bringt – ins öffentliche Stromnetz eingespeist – eine Vergütung. Da der Wärmebedarf im Sommer jedoch gering ist, laufen zu groß dimensionierte Anlagen in den warmen Monaten nicht durchgängig – es wird kein Strom erzeugt. Deshalb sei es besser, empfiehlt Stahl, BHKW so zu planen, dass sie nur einen Teil der Spitzenwärmeleistung abdecken. Bei hohem Wärmebedarf wird ein zusätzlicher Spitzenlastkessel zugeschaltet. Immer sind gerade in Wohngebäuden, kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen, richtig kalkuliert auch im Einfamilienhaus, Wärmespeicher zu integrieren und die Warmwasserbereitung an das BHKW zu koppeln.

Kleine BHKW kosten in Anschaffung und Installation ab 20.000 Euro aufwärts. Die Kosten variieren je nach Größe und Leistungsfähigkeit. Deshalb braucht es vor der Installation auch die genaue Analyse von Wärme- und Strombedarf unter Berücksichtigung aller Kosten und Erlöse. Eine fachkundige Beratung ist hier unabdingt erforderlich.

FÖRDERUNG BEACHTEN

Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert der Staat die Kraft-Wärme-Kopplung. „Doch die Förderprogramme befinden sich gerade im Umbruch; Bauherren müssen bei der Antragstellung aufpassen und sich genauestens informieren“, mahnt Claus-Heinrich Stahl vom Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung. So fördert das BAFA kleine KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 20 Kilowatt, in Bestandsgebäude integriert, mit einem Investitionszuschuss sowie mit einem Wärmeeffizienzbonus über 25 Prozent der Basisförderung und einem Stromeffizienzbonus über 60 Prozent der Basisförderung. Diese Förderung läuft allerdings Ende 2020 ersatzlos aus.

Weiterhin erhalten Mini-KWK-Anlagen mit Brennstoffzelle aber über die KfW-Förderung 433 einen Investitionszuschuss,

Was ist meine Immobilie eigentlich wert?

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



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

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Frau Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK), Immobilienwirtin (DIA)

Wir kennen uns aus in Freiburg und Umgebung!

Haus & Grund Immobilien GmbH - eine Gesellschaft der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Freiburg
Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg i. Br.
Telefon (0761) 38 95 60 - 17, Fax (0761) 38 95 60 - 55
eMail: krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de

bestehend aus der Grundförderung von 5.700 Euro und einem leistungsabhängigen Betrag von 450 Euro je angefangener 0,1 Kilowatt elektrischer Leistung. Maximal werden 40 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Zusätzlich erhalten Betreiber für KWK-Anlagen, die bis zum 31. Dezember 2022 in Betrieb gehen, vom Netzbetreiber ein sogenanntes verhindertes Netzentgelt für den ins öffentliche Netz eingespeisten Strom. Zudem zahlt der Stromnetzbetreiber nach Erhalt des Förderbescheides KWK-Anlagen-Besitzern zeitlich befristet für 30.000 Vollbenutzungsstunden KWK-Zuschläge für den von ihnen erzeugten Strom.

Die Fördersätze finden die Antragsteller als Tabelle unter: <https://www.bkwk.de/wp-content/uploads/2020/07/KWKG-2020-Übersicht-Förderung.pdf>

Viele Bundesländer bieten auch zusätzlich eigene Programme für die KWK-Förderung. Aber Achtung: „Bei der Antragstellung der verschiedenen Förderungen müssen Bauherren genau darauf achten, für welche Anlagen die jeweiligen Programme ausgelegt sind und welche Programme kombiniert werden können“, erklärt Stahl. Machen sie hier einen Fehler, gehen sie im schlimmsten Fall leer aus!

Katharina Lehmann

Heizung im Sommer: Darauf sollten Sie achten



Im Sommer macht auch die Heizung Ferien? Nicht ganz. Doch wer auf die richtige Einstellung der Anlage achtet, kann in den warmen Monaten Heizkosten sparen. Bei veralteten Geräten bietet sich die Sommerzeit für eine Sanierung an. Das Serviceportal „Intelligent heizen“ informiert über die Möglichkeiten einer staatlichen Förderung für eine neue Heizung.

Einfach mal abschalten – das ist ein guter Plan für die Urlaubs- und Ferienzeit. Aber gilt das auch für die Heizung? Für Hauseigentümer kann sich das Abstellen der Heizung lohnen, um so in den wärmeren Monaten Energie und Heizkosten zu sparen. Dabei gilt es jedoch, je nach Anlage einige Punkte zu beachten. So sorgt die Heizung in den meisten Häusern zum Beispiel nicht nur für warme Räume, sondern auch für warmes Trinkwasser zum Kochen, Baden und Duschen. Und das wird natürlich auch im Sommer gebraucht.

AUTOMATISCHER SOMMERBETRIEB BEI MODERNEN HEIZUNGEN

Statt in diesen Fällen die Heizung also ganz auszuschalten, sollte sie auf Sommerbetrieb umgestellt werden. Dabei werden dann nicht mehr die Heizkörper, wohl aber das Wasser für Küche und Bad erwärmt. Je nach Modell wird der Sommerbetrieb direkt am Heizkessel eingestellt. Moderne Geräte hören aber ab einer bestimmten Außen- oder Raumtemperatur automatisch auf zu heizen. Nach welcher Temperatur sich die Heizung richtet, hängt davon ab, ob sie über eine außentemperaturgeführte oder eine raumtemperaturgeführte Steuerung verfügt. Mit anderen Worten: Der Temperatursensor ist entweder außerhalb oder innerhalb der Wohnräume installiert. Die Frage „An oder aus“ stellt sich also gar nicht mehr, da moderne Regelsysteme das selbst übernehmen. An empfindlich kühlen Sommertagen springt die Heizung automatisch wieder an, sobald eine bestimmte Temperatur unterschritten wird. Bei Modellen, die sich nach der Außentemperatur richten, sind das in der Regel 17 Grad Celsius. In gut gedämmten Gebäuden muss die Heizung oft sogar bei 12 Grad Celsius noch nicht anspringen, da sich die Wärme in den Innenräumen länger hält. Das spart noch mehr Energie. Die voreingestellte Temperaturgrenze kann aber auch individuell an die persönlichen Wärmebedürfnisse angepasst werden.

Ein Tipp: Im Sommerbetrieb sollten die Thermostatventile geöffnet bleiben, das heißt auf Stufe 5 eingestellt werden. Das verringert das Risiko, dass sich diese über den Sommer verklemmen und schlimmstenfalls zu Beginn der Heizsaison erneuert werden müssen.

SOMMERSAISON FÜR SANIERUNG NUTZEN

Wenn die Heizung noch nicht über eine moderne Regelung verfügt, dann muss die Einstellung auf den Sommerbetrieb manuell vom Fachhandwerker vorgenommen werden. Die bessere Lösung in diesem Falle ist aber, die veraltete Anlage dauerhaft abzustellen und gegen ein modernes Gerät zu tauschen. Neben dem Plus an Komfort spart der geringere Energieverbrauch eine Menge Heizkosten ein. Auch der CO₂-Ausstoß sinkt, insbesondere dann, wenn die neue Anlage erneuerbare Energien nutzt – wie etwa eine Hybridheizung.

Die warmen Sommermonate sind der perfekte Zeitpunkt, um die Modernisierung anzugehen. Zum einen sind Fachhandwerker außerhalb der Heizperiode meist weniger ausgelastet, zum anderen riskiert der Hauseigentümer während der Umbauarbeiten keine kalten Füße. Ein qualifizierter Fachbetrieb informiert über die verschiedenen Möglichkeiten eines Heizungstauschs und berät auch zu attraktiven Zuschüssen und Krediten für die Sanierung. Mit dem Tool „Intelligent fördern“ lässt sich vorab errechnen, wie hoch die staatliche Förderung für eine neue Heizung je nach Gerät ausfallen könnte. Die Fördermittel wurden 2020 noch einmal deutlich aufgestockt – und durch die reduzierte Mehrwertsteuer seit dem 1. Juli können Sanierer gleich doppelt profitieren. Noch mehr gute Argumente also, um die alte Anlage noch vor der nächsten Heizsaison in den wohlverdienten Ruhestand zu schicken. Weitere Informationen zum Thema Heizungsmodernisierung finden Interessierte auf dem Serviceportal www.intelligent-heizen.info.



**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.



So lohnen sich Solaranlagen für das Eigenheim

Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit sind die Hauptmotive, weshalb sich immer mehr Hauseigentümer für eine Photovoltaik-Anlage, kurz PV-Anlage, entscheiden. Auch die Unabhängigkeit vom Energieversorger und von schwankenden Strompreisen zählen zu den wichtigsten Kaufgründen. Doch bevor Hauseigentümer die klimafreundlichen Stromerzeuger nutzen können, stehen sie vor einer Reihe Fragen: Welches Dach eignet sich für die Montage der Solarmodule, welche Neigung und Ausrichtung gilt es zu beachten und wie lässt sich ein hoher Eigenverbrauch garantieren? VARTA Energy Storage Systems erklärt, mit welchen Tipps sich eine PV-Anlage im Eigenheim richtig lohnt.

TIPP 1: DAS DACH

Häufig kursiert das Gerücht, Solarmodule ließen sich nur auf Schrägdächern mit Südausrichtung anbringen. Tatsächlich eignen sich jedoch Flach- und Schrägdächer für Photovoltaik-Anlagen gleichermaßen. Wichtig ist, im Vorfeld überprüfen zu lassen, ob die Statik des Daches für die Zusatzlast der Module geeignet ist. Das ist meistens der Fall. Auf Schrägdächern werden die Module in der Regel mithilfe einer Metallkonstruktion befestigt, es handelt sich dabei um sogenannte Aufdachanlagen. Auf ein Flachdach können die Module einfach aufgeständert werden. Das hat den Vorteil, dass sich die Ausrichtung und Neigung der Module flexibel gestalten lässt. Einen optimalen Ertrag bieten Aufstellwinkel zwischen 30 und 35 Grad. Sind die Module in Richtung Westen, Osten oder Norden ausgerichtet, sollte die Neigung geringer als 35 Grad ausfallen.

TIPP 2: DIE AUSRICHTUNG

Ein Süddach oder nach Süden ausgerichtete Module auf einem Flachdach liefern den meisten Stromertrag, da sie am stärksten von der intensiven Mittagssonne angestrahlt werden. Viele Hauseigentümer entscheiden sich deshalb dazu, nur die Südseite des Daches mit PV-Modulen zu bestücken. Doch auch die Ausrichtung nach Osten und Westen lohnt sich. Solarstrom wird dann an Vor- und Nachmittagen erzeugt, wenn der Strombedarf der Hausbewohner oft höher ist als am Mittag. Haben Hauseigentümer PV-Module in mehrere Himmelsrichtungen installiert, liefert die Solaranlage über den gesamten Tag eine konstante Stromkurve. Das passt auch besser zu Energiespeichern, die am Abend möglichst vollgeladen sein sollten.

TIPP 3: DIE MODULE

Monokristallin, polykristallin, Dünnschicht: Bei der Auswahl der passenden PV-Module sollten Hauseigentümer professionelle Beratung in Anspruch nehmen. Grundsätzlich gilt: Monokristalline Module sind teurer als andere Module, aber auch leistungsfähiger, da sie einen höheren Wirkungsgrad haben. Sie lohnen sich besonders für Hauseigentümer, die nur wenig Dachfläche zur Verfügung haben. Polykristalline Module sind im Wohnbereich am weitesten verbreitet. Sie haben einen geringeren Wirkungsgrad als monokristalline Module und eignen sich auch für größere Dachflächen. Dünnschicht-Module haben einen deutlich geringeren Wirkungsgrad als kristalline Module, sind aber auch leichter und günstiger. Sie finden sich meist auf Gewerbedächern.

TIPP 4: DIE RENDITE

Besitzen Hauseigentümer eine PV-Anlage, können sie den erzeugten Solarstrom selbst verbrauchen oder in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Bei letzterem können Anlagenbetreiber im besten Fall eine Rendite von ein bis zwei Prozent im Jahr erreichen. Beim Eigenverbrauch sind es sechs bis acht Prozent. Dass der Eigenverbrauch wirtschaftlicher ist, liegt daran, dass die Einspeisevergütung stetig sinkt und Netstrom fast dreimal so viel kostet wie der Solarstrom vom Dach. Wollen Hauseigentümer also ihre Rendite erhöhen, sollten sie möglichst viel des klimafreundlichen Stroms selbst nutzen.

TIPP 5: DER EIGENVERBRAUCH

Nur durchschnittlich 20 bis 30 Prozent des Solarstroms verbrauchen Privathaushalte selbst. Dass die Eigenverbrauchsquote nicht höher ausfällt, liegt daran, dass die PV-Anlage den meisten Strom am Mittag erzeugt, wenn die Sonne am intensivsten scheint. Dann sind viele Hauseigentümer jedoch bei der Arbeit oder benötigen nur wenig Strom. Um den Eigenverbrauch zu erhöhen, sollten elektronische Geräte mit Timer wie Waschmaschinen, Geschirrspüler oder Saugroboter deshalb möglichst mittags laufen. Am effektivsten lässt sich der Eigenverbrauch mit einem Energiespeicher erhöhen, beispielsweise von VARTA Energy Storage Systems. Das Gerät speichert den Stromüberschuss vom Mittag für die Abendstunden auf, wenn der Strombedarf in Privathaushalten am höchsten ist. Nutzen Hauseigentümer einen Energiespeicher, können sie ihren Eigenverbrauch auf bis zu 80 Prozent steigern. Das erhöht auch die Unabhängigkeit von Energieversorgern und schwankenden Strompreisen.

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

TIPP 6: DER ENERGIESPEICHER

Planen Hauseigentümer den Kauf eines Energiespeichers, sollten sie darauf achten, die richtige Speicherkapazität zu wählen. Als Merkregel gilt: Das Gerät sollte so viel Strom speichern können, wie die PV-Anlage erzeugt. Zu einer Solaranlage mit fünf Kilowattstunden installierter Leistung passt beispielsweise ein Energiespeicher mit rund fünf Kilowattstunden Speicherkapazität. Oft ist es notwendig, die Kapazität des Energiespeichers an einen steigenden Strombedarf anzupassen. Das passiert beispielsweise dann, wenn Hauseigentümer mehr Smart-Home-Geräte nutzen oder in ein E-Auto investieren und es zuhause aufladen möchten.

Bei der Wahl des passenden Energiespeichers sollte deshalb darauf geachtet werden, dass sich dieser bei Bedarf nachrüsten lässt und einfach mit anderen Techniken, wie einem E-Ladecontroller, interagiert. VARTA Energy Storage Systems bietet einige Energiespeicher mit diesen Eigenschaften an. Ein weiterer Tipp lautet: den Energiespeicher mit einem intelligenten Energiemanagementsystem kombinieren. Das System entscheidet dann selbstständig, wann Strom genutzt, gespeichert oder aus dem öffentlichen Netz bezogen wird. So ist sichergestellt, dass der erzeugte Solarstrom wirtschaftlich am effektivsten genutzt wird.

Nicht immer ist genug Platz für eine Solaranlage!

Wer auf seinem Dach Solarenergie ernten möchte, braucht dazu eine möglichst große Fläche, damit die Anlage rentabel arbeitet. Viele Eigentümer, die sich zur Nachrüstung ihres Dachs entschließen, planen deshalb die Solaranlagen gerne bis an den Rand der Dachfläche. Das ist aber nicht immer erlaubt, warnt der Verband Privater Bauherren (VPB): Dann nämlich, wenn das Dach an einer Brandwand endet. Brandwände – und alle Wände, die statt Brandwänden nach der jeweiligen Landesbauordnung erlaubt sind – sollen die Ausbreitung von Feuer verhindern. Da Solar- und Photovoltaikanlagen aber auch aus brennbaren Materialien bestehen, müssen entweder die Brandmauern deutlich über die Dachfläche hinaus erhöht werden oder die Solaranlagen dürfen nicht bis an den Dachrand gebaut werden. Die Musterbauord-

nung, der die meisten Bundesländer in diesem Punkt folgen, sieht einen Mindestabstand für Solaranlagen von 1,25 Meter bis zur Brandwand vor. Da kann also einiges an solarer Nutzungsfläche verloren gehen. Wer ein freistehendes Einfamilienhaus besitzt, das die entsprechenden – in der Regel mindestens sechs Meter – Abstände zur Nachbarbebauung einhält, hat zur Verhinderung des Feuerübergangs auf ein weiteres Gebäude alles Nötige getan. Brandschutzrechtlich betrachtet kann die gesamte Dachfläche mit einer Solaranlage bebaut werden. Anders ist es bei Reihen- und Doppelhäusern. Es gibt auch Gestaltungssatzungen, die die Errichtung von Solaranlagen reglementieren. Gleches gilt für den Denkmalschutz. Er kann die Installation einer Solaranlage sogar ganz oder teilweise unmöglich machen. Bevor Hauseigentümer also das ganze Dach beplanen, sollten sie sich bei den zuständigen Behörden erkundigen, was zulässig ist – und natürlich mit dem Sachverständigen Fragen beispielsweise der Statik oder Leitungsführung besprechen.

Elektro Meßmer GmbH

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

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

**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Mehr Geld für mehr Energieeffizienz

In den kommenden zwei Jahren sollen 2,5 Milliarden Euro in das CO2-Gebäudesanierungsprogramm des Bundes fließen. Das sind eine Milliarde mehr als vor der Corona-Krise geplant. Für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer lohnt es jetzt mehrfach, in eine energetische Sanierung ihres Gebäudes zu investieren. Über die Möglichkeiten informiert das Serviceportal „Intelligent heizen“.

Bis 2030 will die Bundesregierung den CO2-Ausstoß deutlich reduzieren. Eine zentrale Rolle spielt dabei der Gebäudesektor: Rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto von öffentlichen oder privaten Gebäuden. Mit dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm sollen Hausbesitzer und Wohnungseigentümer dazu motiviert werden, eine energetische Sanierung in Angriff zu nehmen. „Nun hat die Koalition im Rahmen des Corona-Konjunkturpakets das CO2-Gebäudesanierungsprogramm um eine Milliarde aufgestockt“, sagt Kerstin Vogt, Geschäftsführerin der VdZ, Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik. „Das sind tolle Nachrichten für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer, denn das bedeutet, dass jetzt noch mehr Anträge als bislang bewilligt werden. Außerdem profitieren Modernisierer von der Absenkung der Mehrwertsteuer bis Dezember 2020. Auch ein paar Prozentpunkte machen für Investitionen in eine Heizungsanlage eine Menge aus.“



JETZT IN DIE ENERGETISCHE SANIERUNG INVESTIEREN!

Mit dem Konjunkturprogramm setzt die Bundesregierung klare Impulse: Der Gebäudesektor als Konjunkturmotor der Wirtschaft wird gestärkt und der Kurs Richtung Klimaschutz fortgesetzt. Wer seine Heizung erneuern möchte und sich für erneuerbare Energien entscheidet, kann die Förderungen durch das Bundesamt für

Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nutzen: Seit Januar 2020 erhalten Sanierungswillige einen höheren BAFA-Zuschuss für die neue Heizung und auch die KfW hat ihre Angebote zur energetischen Sanierung deutlich aufgestockt. „Noch nie gab es so viele attraktive Angebote, um in Energieeffizienz zu investieren, wie jetzt“, betont VdZ-Geschäftsführerin Kerstin Vogt. „Und dank der um drei Prozent reduzierten Mehrwertsteuer profitieren Hausbesitzer und Wohnungseigentümer von den

Investitionszuschüssen gleich doppelt. Modernisieren lohnt sich also richtig. Diese Chance sollte sich keiner entgehen lassen“. Einen großen Gewinn bietet auch die Heizungsoptimierung, die noch mindestens bis Ende des Jahres von der BAFA gefördert wird und oft den Einbau einer modernen Heizungspumpe beinhaltet, die bis zu 80 Prozent weniger Energie verbraucht als ein altes Modell.

Weiterführende Informationen zur energetischen Gebäudesanierung stehen auf dem Serviceportal www.intelligent-heizen.info zur Verfügung.

Elektromobilität

Wenn das Auto an der Steckdose hängt

Noch fahren in Deutschland vor allem Verbrenner. Doch das soll anders werden. Die Bundesregierung hat im Konjunkturpaket die Förderung der Elektro-Mobilität noch einmal deutlich ausgeweitet.

Die Große Koalition will der E-Mobilität einen Schub verleihen. Sie hat in ihrem Konjunkturpaket deshalb nicht nur eine Verdopplung der staatlichen Kaufprämie für Elektrofahrzeuge beschlossen. Sie will auch den Ausbau der Ladeinfrastruktur fördern. Und dies nicht nur auf öffentlichen Parkplätzen. Auch private Hausbesitzer und Arbeitgeber sollen davon profitieren. „All das wird einen deutlichen Push für Elektrofahrzeuge geben“, betont Kurt Sigl, Präsident des Bundesverbandes E-Mobilität.

BAFA: BIS ZU 9.000 EURO FÜR EIN NEUES E-AUTO

So gibt es für reine Elektrofahrzeuge einschließlich Herstellerprämie befristet bis Ende 2021 eine Förderung von bis zu 9.000 Euro und für Plug-in-Hybride eine Förderung von bis zu 6.750 Euro, wie das zuständige Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mitteilt. Die Prämie gilt für neue Fahrzeuge, die nach dem 3. Juni 2020 und bis einschließlich zum 31. Dezember 2021 erstmals zugelassen werden. Mehr Geld gibt es auch für junge gebrauchte Elektrofahrzeuge: Ihre Erstzulassung muss nach dem 4. November 2019 und die Zweitzulassung nach dem 3. Juni 2020

und vor dem 31. Dezember 2021 erfolgt sein. Außerdem werden reine Elektro-Autos, die bis Jahresende 2025 erstmals zugelassen werden, bis Ende 2030 von der Kraftfahrzeugsteuer befreit.

STAAT WILL AUCH PRIVATE LADESTATIONEN FÖRDERN

Darüber hinaus will der Staat noch mit 2,5 Milliarden Euro die Ladeinfrastruktur fördern. Denn selbst wenn die Zahl öffentlicher Ladepunkte im vergangenen Jahr nach Angaben des Bundesverbandes Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) um fast 60 Prozent auf insgesamt knapp 28.000 zugelegt hat, geht der Ausbau immer noch zu langsam. Am einfachsten haben es deshalb immer noch diejenigen, die das Elektroauto in der eigenen Garage oder dem eigenen Carport aufladen können. Für die meisten Fahrten reicht das auch.

AN DIE LADESTATION VON ANFANG AN DENKEN

Wer heute ein Haus neu baut oder saniert, sollte deshalb immer gleich an die Ladeinfrastruktur mitdenken. „Selbst wer mit der Anschaffung eines E-Fahrzeugs noch ein bisschen warten möchte, sollte die Voraussetzungen wie Leerohre und einen entsprechenden Schaltkreis mitplanen“, sagt Andreas Habermehl, Geschäftsführer Technik und Berufsbildung beim Zentralverband

der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Das sei unabhängig von möglichen gesetzlichen Vorschriften deutlich billiger als die Wände später nochmals aufreißen zu müssen.

Eines ist aber auch klar: Wer sein E-Auto zuhause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdose. „Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wall-Box“, sagt Habermehl. Haushaltssteckdosen seien nur für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Bevor ein entsprechender Fachbetrieb die Anlage einbaue, müsse über einen sogenannten E-Check geklärt werden, ob die bestehende elektrische Anlage im Haus den Anforderungen genüge. Dies gelte auch für die Leitungen zum Haus, was mit dem Energieversorger vor Ort abzuklären sei.

BESONDERS REIZVOLL: DEN STROM VOM EIGENEN DACH NUTZEN

Wirtschaftlich und ökologisch besonders reizvoll wird das Fahren eines Elektroautos dann, wenn es mit selbst produziertem Strom betankt wird. Nötig dafür sind in jedem Fall eine Photovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, muss auch ein Speicher dazukommen. Überschüssiger Strom vom Dach kann so auch später für das Laden des E-Autos genutzt werden. „Das ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll“, sagt Habermehl.

Karin Birk

Klimawandel: Häuser mit Komfort

Die Hitzewellen der letzten beiden Jahre machen deutlich, was uns gegebenenfalls in Zukunft erwartet. Es ist an der Zeit, sich Gedanken zu machen, wie in Gebäuden künftig angenehmes Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden kann. Im Winter wird eher weniger geheizt werden, wohingegen die Behaglichkeit im Sommer eine Herausforderung darstellt. Der Einfluss von Hitze auf den Menschen betrifft nicht nur Risikogruppen wie ältere oder kranke Personen. Der Klimawandel wird allgemein das Wohlbefinden beeinträchtigen.

Künstlich gekühlte Räume sind nur bedingt eine Lösung, da diese neben der Umweltbelastung auch negativ für den menschlichen Organismus sein können. Experten rechnen mit einem deutlichen Anstieg des Energiebedarfs für Raumkühlung. Dieser liegt heute bereits bei bis zu 50 Prozent des Heizwärmebedarfs. Es gibt konkrete Lösungsansätze, den technischen Kühlbedarf erheblich zu reduzieren. „Wesentliche Einflussfaktoren sind der Fensterflächenanteil an der Gebäudehülle, der Sonnenschutz, die Speichermasse von Wänden und Decken sowie eine intelligente Steuerungstechnik“, sagt Thomas Maucher, technischer Bauberater des Ziegelwerk Bellenberg. Hinzu kommt in städtischen Gebieten die Optimierung der Städteplanung, die Grünanlagen, Wasseroberflächen und natürliche Kaltluftströme bei der Gebäudeanordnung berücksichtigt.

Für eine klimaangepasste und nachhaltige Bauweise ist die Funktion der Gebäudehülle, die Haustechnik, eine unkonventionelle Raumanordnung sowie Sonnenschutz und Dämmung aufeinander abzustimmen. Dabei werden die Bedürfnisse der Nutzer in Zukunft noch mehr im Vordergrund stehen. Laut Maucher leistet eine gute Planung einen entscheidenden Beitrag, um einerseits den Kühlbedarf eines Gebäudes möglichst gering zu halten und andererseits ein natürliches Wohlbefinden zu ermöglichen. Es gilt, örtliche Gegebenheiten wie gewachsene oder konstruktiv erstellte Verschattungen zu nutzen und das Gebäude daran entsprechend auszurichten. Maucher: „Es ist viel erreicht, wenn Sonnenstrahlen nicht ganztägig auf die Gebäudehülle treffen.“

Technische Verschattungen wie Rollläden und Jalousien reduzieren zwar die Erwärmung der Räume über die Fensterflächen, doch auch die Außenwände selbst erhitzen sich in praller Sonne. Hier kommt dem Wandbaustoff eine wichtige Bedeutung zu. Entscheidend ist ein möglichst gutes Zusammenspiel von Wärmedämmung und Wärmespeicherfähigkeit. Bestes Beispiel ist der Ziegel. Statt schlanker und leichter Wände zahlt es sich aus,

in massive, monolithische Wände zu investieren. Ein Blick auf die jahrhundertealten Konzepte in südlichen Ländern lohnt sich. Maucher erklärt: „Ziegelaußenwände speichern tagsüber die Wärme der Sonnenstrahlung ohne sie ins Innere des Hauses zu übertragen und geben sie nachts wieder ab. Eine intelligente Steuerung oder manuelle Querlüftung unterstützt dies zusätzlich.“ Auch hierzulande erkennen immer mehr Architekten, dass einschalige, massive Ziegelwände für ein ausgezeichnetes Wohnraumklima sorgen. In einigen konkreten Fällen geht dies sogar so weit, dass auf Heiz- und Klimatisierungstechnik nahezu komplett verzichtet wurde. Die vermeintlichen Mehrkosten bei Planung und Gebäudehülle führen im Vergleich zur rein technischen Lösung zu einer deutlichen Einsparung – bei der Investition und einem späteren Erhaltungsaufwand.

Laut Maucher ist auch ein Umdenken beim Gebäudekubus nötig. Die bis heute gängige Praxis, durch immer größere Fensterflächen in der kalten Jahreszeit solare Energiegewinne zur Erwärmung der Räume nutzen zu können, wird im Sommer zunehmend zur Belastung. Flachdächer können im Vergleich zu traditionellen Steildächern relativ problemlos begrünt werden. Neben der natürlichen Kühlung hätten sie auch bei anderen Wetterextremen gewisse Vorteile. Ein Großteil des Regenwassers könnte an Ort und Stelle zurückgehalten werden und erst mit Verzögerung in das Kanalsystem gelangen.

Innovative Gebäude und Quartierplanungen setzen voraus, dass aktuelles Wissen in die Planung einfließt und im Projekt konkret umgesetzt wird.

Weitere Informationen unter www.ziegelwerk-bellenberg.de.



Corona-Krise: Auf Bodenhygiene achten

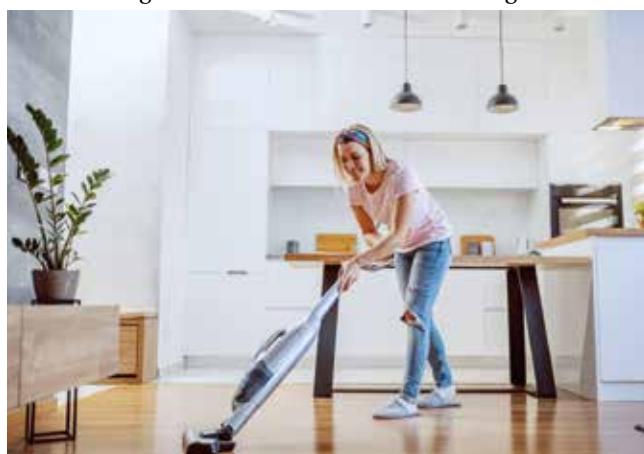
Den Viren keinen Grund geben

Der Hausputz ist wohl die unbeliebteste Freizeitaktivität, aber nötig - gerade in Zeiten der Corona-Krise. Dabei gilt den Bodenbelägen, die nach den Wänden die größten Flächen im Haus darstellen, besondere Aufmerksamkeit. Die wöchentliche Nassreinigung ist laut Experten jetzt unumgänglich. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, verwendet einen Desinfektionsreiniger. Auf vollflächig geklebten Bodenbelägen lassen sich mögliche Viren sehr gut abtöten. Zudem sind solche Böden äußerst langlebig.

Schon durch das Befolgen von ein paar einfachen Hygiene-Regeln kann jeder etwas gegen die Verbreitung des Coronavirus tun. Das gilt besonders auch für den Bodenbelag: „Infolge des Kontakts mit infizierten Personen können Viren auf den Boden gelangen. Deshalb sollte gerade in Wohnbereichen, in denen sich alle aufhalten, noch gründlicher gereinigt werden als seither“, betont Alwin Proppe. Der Hygieneexperte arbeitet bei einem großen Hersteller von Reinigungs- und Pflegesystemen und rät dazu, „wenigstens einmal pro Woche die Böden nass zu reinigen und im Badezimmer sowie in stark frequentierten Bereichen sogar täglich. Für alle wischbaren Böden stehen die handelsüblichen auf den jeweiligen Bodenbelag abgestimmten Reinigungsmittel zur Verfügung.“

Wer in diesen Zeiten auf Nummer sicher gehen möchte, verwendet geeignete Desinfektionsreiniger. Das kombinierte Reinigungs- und Desinfektionsmittel zerstört die Eiweiß- und Lipidhülle der Viren, die dadurch inaktiviert werden. „Wenn sich bereits infizierte Personen im Haushalt befinden“, so Proppe weiter, „sollte der Desinfektionsreiniger in jedem Fall zum Einsatz kommen“. Das Einsatzgebiet dieser Mittel erstreckt sich zum Beispiel auf alle elastischen Bodenbeläge. Textilbeläge, wie zum Beispiel Teppichböden und Teppiche, müssen chemisch gereinigt werden. „Das sollte man grundsätzlich zweimal im Jahr machen“, rät Proppe.

Welcher Bodenbelag hat in Sachen Reinigungsfähigkeit die



Nase vorn? „Auf fest verklebten, glatten Kunststoff-Bodenbelägen lassen sich Viren am besten beseitigen“, so Proppe. Strukturierte Bodenbeläge dagegen weisen „Rückzugsräume“ auf, in denen sich Erreger ansiedeln können und deren Reinigung entsprechend schwerer fällt. Auch Fugen sowie der Bereich zwischen Estrich und Bodenbelag bei der sogenannten schwimmenden Verlegung sind solche Rückzugsräume für Viren. Hier macht sich der Vorteil einer Belagsklebung besonders positiv bemerkbar.

Kehren, saugen, Grobschmutz entfernen: Mit diesen Arbeitsschritten beginnt die Grundreinigung. Danach folgt als Hauptgang die Nassreinigung. Zum Verteilen der Reinigungsflüssigkeit stehen mehrere Haushaltsgeräte zur Verfügung – vom Wischmob über den Fransenmob bis zum Aufnehmer. In sehr großen Häusern mit den entsprechenden Bodenflächen lohnt sich der Einsatz einer Scheuersaugmaschine. Diese scheuert mit Bürsten oder Pads die Oberfläche, zieht das Schmutzwasser ab und saugt es anschließend auf - alles in einem Arbeitsgang. Speziell für Parkettböden gibt es die Wischsaugmaschine mit rotierenden Mikrofaserwalzen anstatt Bürsten.

Noch ein Aspekt verdient in der Diskussion um Bodenhygiene Aufmerksamkeit: So ist in den vergangenen Jahren die Anzahl elastischer Bodenbeläge aus Vinyl oder Linoleum mit werkseitig vergüteter Oberfläche auch in Privathaushalten gestiegen. Das heißt: Eine Schutzschicht wird bereits vom Hersteller auf den Boden aufgebracht, „der dadurch nicht so leicht verschmutzt und der auch Anhaftung von Viren, Bakterien und anderen Erregern entgegenwirkt, erläutert Daniel Wiegel, Bodenbelagsexperte eines großen Produzenten. Grundsätzlich sollte die Reinigungsart und der Aufwand für die Reinigung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, fügt Wiegel hinzu.“

Fazit: Eine gründliche Bodenreinigung schafft nicht nur Sauberkeit und ein strahlend schönes Zuhause, sie ist in Zeiten der Corona-Krise auch Infektionsprävention. Vollflächig geklebte Bodenbeläge eignen sich am besten für Intensivreinigungen.

Foto: dusanpetkovic1 / stock.adobe.com / BK

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!

Neuer Ratgeber der GEV

Diese Versicherungen brauchen Vermieter und Hausverwalter

Es gibt in Deutschland keine Verpflichtung, bestimmte Versicherungen für eine Immobilie abzuschließen. Doch Vermieter und Verwalter zeichnen für die Immobilie selbst verantwortlich. Tritt ein Schaden ein, sind die Kosten für die Beseitigung in der Regel hoch. Die Grundeigentümer-Versicherung (GEV) zeigt jetzt in ihrem neuen Ratgeber zum Herunterladen, welche Versicherungen Vermieter und Hausverwalter brauchen und worauf es ankommt.

Die GEV als Spezialversicherer für Immobilien weiß, was bei der Absicherung von Haus und Grundstücken sowie deren Verwaltung wichtig ist. Mit dem neuen Ratgeber für Vermieter und Hausverwalter werden die Leistungen der folgenden Versicherungen vorgestellt, erklärt für wen sie wichtig sind und interessante Tipps gegeben.

1. DIE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG

Die Wohngebäudeversicherung schützt bei Schäden rund um das Haus, am Gebäude selbst und an verbundenem Zubehör. Sie hilft Eigentümern und Vermietern, den Wert des Hauses zu erhalten, und Hausverwaltern, sachgerecht die verwaltete Immobilie abzusichern.

2. DIE HAUS- UND GRUNDBESITZER-HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Vermieter haften gegenüber Mietern und Dritten für Schäden, die bei sachgemäßem Gebrauch von einem Haus ausgehen. Klassisches Beispiel ist der Passant, der vor dem Mietshaus auf einem nicht geräumten, vereisten Gehweg ausrutscht und sich verletzt.

3. DIE GEWÄSSERSCHADENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Befindet sich auf dem Grundstück ein Öltank und läuft Heizöl aus, haftet der Grundeigentümer für die Verunreinigung von Erdreich oder Grundwasser. Die Kosten für die Schadensbeseitigung summieren sich hier schnell auf einige Hunderttausend Euro.

4. DIE GLASBRUCHVERSICHERUNG

Große Fenster und Glastüren werden immer beliebter. Doch was, wenn das Glas bricht? Nicht immer sind es Naturgewalten, Sturm oder Feuer, die dafür verantwortlich sind. Hier hilft die Glasbruchversicherung.

5. DIE RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Streitigkeiten rund ums Wohnen, Mieten und Vermieten gibt es leider häufiger als man denkt. Immer öfter wird heute dabei auch gegen Vermieter und Verwalter vor Gericht geklagt und prozesst.

6. DIE BERUFSCHAFTPFLICHTVERSICHERUNG FÜR VERWALTER

Seit 1. August 2018 müssen Verwalter von Wohnimmobilien eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Sie ist Teil der Berufszulassung. Für „alte Hasen“ gilt diese Regelung ab dem 1. März 2019.

7. DIE VERMÖGENSSCHADENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG FÜR BEIRÄTE EINER WOHNUNGSEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT (WEG)

Der Verwaltungsbeirat einer WEG unterstützt den Verwalter – meist unentgeltlich – bei seinen Aufgaben. Unterläuft ihm dabei ein Fehler oder beachtet er eine Vorgabe der Eigentümergemeinschaft nicht, haftet er für seinen Fehler.

Den vollständigen Ratgeber können Sie hier herunterladen:
<https://www.gev-versicherung.de/service/downloads/>.

Wichtiger Hinweis

Neues Maklerrecht ab dem 23.12.2020

Ab dem 23.12.2020 gelten neue Regeln für die Maklercourtage: beauftragt der Verkäufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung einen Makler, muss er mindestens die Hälfte der Courtage tragen. Durch die Neuregelung soll verhindert werden, dass Maklerkosten, die vom Verkäufer verursacht wurden und vor allem in seinem Interesse angefallen sind, im Kaufvertrag vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil dem Käufer aufgebürdet werden.

Die Weitergabe von Maklerkosten wird vor dem Hintergrund, dass in der Regel auch der Käufer von der Tätigkeit eines Maklers profitiert, zwar nicht gänzlich ausgeschlossen. Jedoch ist diese nur noch bis zu einer maximalen Obergrenze von 50 Prozent des insgesamt zu zahlenden Maklerlohns möglich. Außerdem ist der Käufer zur Zahlung erst verpflichtet, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat.

Abweichende Vereinbarungen wie z.B. die Regelung, dass der Verkäufer eine geringere Provision zu tragen hat, sind dann nicht mehr zu lässig. Gleches gilt für die häufige Vereinbarung, dass der Käufer die vollständige Provision übernehmen muss.

Die neuen Regelungen gelten nur, wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt. Tritt der Erwerber hingegen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit auf, kann die Verteilung der Maklerkosten auch weiterhin anderweitig vereinbart werden.

VERKAUFEN SIE IHRE IMMOBILIE JETZT!

Noch darf die Haus & Grund Immobilien GmbH Ihnen als Mitglied von Haus & Grund Freiburg Sonderkonditionen einräumen. Sparen sie jetzt bares Geld!

WARUM LOHNT DIE BEAUFTRAGUNG DER HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH?

- Viele Eigentümer unterschätzen den Aufwand, der mit einem Verkauf der eigenen Immobilie einhergeht. So sind zahlreiche Unterlagen wie der Energieausweis oder ein aktueller Grundbuchauszug vorzulegen, um den Hausverkauf erfolgreich abzuwickeln.
- Zudem sollte die Einschätzung des Verkaufspreises einer Immobilie immer durch eine seriöse Kaufpreisermittlung erfolgen. Erst nach einer persönlichen Begehung der Immobilie und einem ausführlichen Beratungsgespräch - basierend auf Erfahrung und fundierter Markenkenntnis - kann der Wert einer Immobilie realistisch eingeschätzt werden.
- Im Regelfall ist durch die Einschaltung der Haus & Grund Immobilien GmbH auch ein höherer Kaufpreis zu erzielen als bei einem Verkauf in Eigenregie.



IHR KONTAKT

Manja Krüger
 Immobilienfachwirtin (IHK)
 Immobilienwirtin (DIA)
 Tel. 0761 / 38 95 60-17

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Juli 2020, 106,1

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juli 2020, 106,9

Messung von Indexveränderungen in Punkten und Prozent: Ältere Indexwerte ab 1991 auf der Basis 2015 = 100 können bei Haus & Grund Freiburg erfragt werden. Noch ältere Daten erhält man beim Statistischen Bundesamt unter Telefon 0611/75-3777 oder im Internet unter www.destatis.de/wsk/ oder über Faxabruf 0611/75-3888.

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel:

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.
BASISZINSSATZ

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

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



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

Mieter-Bonitätsauskunft?
Dafür haben wir jemanden!

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

3-4 Zimmer-Wohnung in Denzlingen von kleiner Familie mit Herz (3 Pers.) ab sofort oder später gesucht. Angebote bitte telefonisch (0761/380 56-0) oder per Mail (verband@haus-grund-freiburg.de) an die Geschäftsstelle von Haus & Freiburg

Unsere Dienstleistungen

Bürozeiten

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

Persönliche Beratungen

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

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

Telefonische Rechtsberatung 0761/38056 - 99

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

Weitere Leistungen

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.09.2020

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 € |

Nachfolgende Mustertexte und Informationsblätter sind für Mitglieder kostenfrei im Mitgliederbereich als Download abrufbar. Nutzen Sie dafür bitte folgende Zugangsdaten:

Kundennummer: 79098 Passwort: Haus & Grund Freiburg

Bitte vergessen Sie nicht das Ausloggen, wenn Sie den Mitgliederbereich wieder verlassen wollen.

- 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

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

79106 Freiburg i. Br.
Ferdinand-Weiβ-Straße 123
Telefon 0761/278188

**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

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

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 0179 - 514 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

blech&dach

bad&heizung®

Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · www.gustav-link.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

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

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 8 68 34

veeser.putz@t-online.de

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster Verglasung
Verbundfenster Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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