



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Wohnungspolitik auf dem Holzweg

MANFRED HARNER
ZUM NEUEN JAHR

Landesgrundsteuer- gesetz verabschiedet

DRINGEND
NOTWENDIG

Bundesförderung startet am 1. Januar

MEHR GELD FÜR DIE SANIERUNG,
ANTRAG FÜR FÖRDERWÜNSCHE



HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



EMMENDINGEN

Büroräume (auch als Wohnung nutzbar) zum Bezug frei; 3 Zimmer, WC und Küchennische, Erdgeschoss, ca. 74 m², Baujahr 1992, Gaszentralheizung, Endenergiebedarf 84,4 kWh/m²a; ruhige Süd-Terrasse, großer Keller, verkehrsgünstig

KP € 270.000,- INKL. 2 TG-PLÄTZE (DOPPELPARKER)

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Manfred Harner zum neuen Jahr
Wohnungspolitik auf dem Holzweg
- 6 Was ändert sich für Hauseigentümer 2021
Neues Jahr, neue Vorschriften: CO2-Bepreisung und Co.
- 7 SPD setzt Anpassung des Gewerbemietrechts durch, um
Mieter vor coronabedingten Einschränkungen zu schützen
- 7 Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021)
beschlossen
- 8 Kommentar: Vorbild Berlin

RECHT & STEUER

- 9 Schlüsselverlust
Der Schlüssel ist weg – und nun?
Sonderfall Zentralschließanlage
- 10 Landesgrundsteuergesetz verabschiedet
Nachbesserungen dringend notwendig
- 11 Buchbesprechung: Mietrecht
- 12 Maklerkosten als Schadenersatz bei pflichtwidrigem
Verhalten des Vermieters
- 12 Fertighaus bestellt: Finanzierung ungewiss
- 12 Gewerbemieten: Haus & Grund warnt vor Missbrauch
- 12 Staatliche Hilfen vor Mietsenkungen

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 E-Auto zu Hause laden:
Fünf Tipps für Immobilienverwalter
- 14 Buchbesprechungen
Wohnungseigentumsgesetz: WEG
Das neue WEG-Recht 2021
- 14 Bodenfliesen statt Teppichboden
- 15 Freiburgs Wohnungseigentümergemeinschaften sollen
klimafreundlicher werden!

RUND UMS HAUS

- 16 Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude startet
am 1. Januar: Mehr Geld für die Sanierung, ein Antrag
für sämtliche Förderwünsche
- 17 Natürlicher Wärmeschutz dank Ziegelbauweise
- 18 Winterbaustellen trocknen und lüften
- 19 Hausbau in Deutschland: was ändert sich 2021?

VERBANDSINFO

- 20 Neuer Service ab 2021: Erbrechtssprechstunde
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Beitragsrechnung 2021!
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



Wenn's drauf ankommt. **SCHERER** SÜDBADEN
Sanierung. Renovierung. Reinigung.



protocollo / stock.adobe.com / Fotolia / iStock / SÜDBADEN

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

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



Manfred Harner zum neuen Jahr

Wohnungspolitik auf dem Holzweg

ENTEIGNUNGEN SIND EIN FATALER IRRWEG

Eine Studie der ING Deutschland hat es im Februar 2020 (erneut) ans Licht gebracht: Fast zwei Drittel der Deutschen wähnen die hiesige Wohnungspolitik "auf dem falschen Weg". Steigende Preise, steigende Mieten, überfüllte Besichtigungstermine - wer nicht bereits in den eigenen vier Wänden lebt, kommt leicht auf die Idee, dass auf dem Immobilienmarkt einiges schief laufen muss. Da überrascht es auch nicht, dass eine Mehrheit der Deutschen die Wohnungspolitik auf dem falschen Weg sieht.

Statt längst bekannte Probleme wie die unaufhörlich steigenden Baukosten anzugehen, holt man Konzepte aus der Mottenkiste, die keine Lösung sein können und auch nicht sein dürfen! So hat Lukas Siebenkotten, immerhin Präsident des Deutschen Mieterbundes, gegenüber der in Berlin erscheinenden Tageszeitung "Neues Deutschland" verlauten lassen, dass in der Wohnungspolitik Enteignungen "als letztes Mittel legitim" seien. Enteignung und Vergesellschaftung seien keine sozialistischen Marterwerkzeuge, sondern als Ultima Ratio im Sinnen des Gemeinwohls ausdrücklich im Grundgesetz verankert. Woher er diese Erkenntnis gewinnt, bleibt sein Geheimnis.

Gerade in Berlin fallen solche unsäglichen Äußerungen auf einen fruchtbaren Boden. Denn das rot-rot-grüne Berlin ist ein besonders prägnantes Beispiel einer verfehlten Wohnungspolitik. Die Berliner Senatsinnenverwaltung hat 2020 sogar ein Volksbegehren zur Enteignung größerer Immobilienunternehmen in der Hauptstadt für zulässig erklärt. Ein absoluter Irrweg! Durch Enteignun-

gen entsteht nicht eine einzige neue Wohnung. Stattdessen kämen auf den Berliner Steuerzahler Entschädigungszahlungen in astronomischer Höhe zu. Für einen Bruchteil dieses Geldes könnte im sozialen Wohnungsbau oder über den Aufkauf von Belegungsrechten viel mehr für das bezahlbare Wohnen erreicht werden.

Es ist mehr als befremdlich, dass 30 Jahre nach der Deutschen Einheit in der ehemals geteilten Stadt wieder ernsthaft über Enteignungen diskutiert wird. Das rot-rot-grüne Berlin ist damit ein mahnendes Negativbeispiel für eine verfehlte Bau- und Wohnungspolitik. Neben dem Mietendeckel und einer verfehlten Baulandpolitik ist das Enteignungsvolksbegehren ein weiterer Tiefschlag für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Private Investoren, die zusätzlichen Wohnraum in der Hauptstadt schaffen wollen, werden durch Enteignungsdiskussionen aus der Stadt vertrieben. Nun könnte man sagen: was kümmert uns Berlin? Baden-Württemberg ist weit weg! Aber man muss stets wachsam bleiben, dass sich krude Ideen nicht ausbreiten. Zu verlockend ist die Aussicht für die Politik, mit markigen Sprüchen und populistischen Ideen auf Stimmenfang zu gehen. Daher besteht auch immer eine gewisse Gefahr, dass man sich an Konzepten anderer Bundesländer bedient, mögen sie auch noch so abwegig sein! Hierauf werden wir jedoch auch 2021 ein waches Auge haben, das verspreche ich unseren Haus & Grund Mitgliedern.

BADEN-WÜRTTEMBERG SETZT WEITER AUF STAATLICHE EINGRiffe

In Baden-Württemberg hat man 2020 keineswegs dazu gelernt und lieber wieder zu (wirkungslosen) regulatorischen Maßnahmen gegriffen! Seit dem 04.06.2020 gilt daher in 89 Städten und Gemeinden wieder die Mietpreisbremse. Die alte Verordnung war wegen eines Formfehlers vom Landgericht Stuttgart 2019 für unwirksam erklärt worden.

In den betroffenen Städten und Gemeinden des Landes dürfen damit die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Im April 2020 hatte die Landesregierung bereits die Verlängerung und Ausweitung der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungssperfristverordnung auf den Weg gebracht. Beide Verordnungen gelten seit dem 01.07.2020. Die Kappungsgrenzenverordnung bestimmt, dass die Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen, während die Kappungsgrenze in nicht von der Gebietskulisse umfassten Gemeinden 20 Prozent beträgt. Die Kündigungssperfristverordnung regelt die Frist, nach der Mieter nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen frühestens wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf. Innerhalb der Gebietskulisse beträgt diese fünf Jahre gegenüber den generell geltenden drei Jahren. All dies gilt in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg, und zwar für die nächsten 5 Jahre.

Der Landesgesetzgeber wäre gut beraten gewesen, diese untauglichen Instrumente zu streichen. Denn die Ursachen des angespannten Wohnungsmarktes werden dadurch nicht beseitigt. Speziell in den großen Städten mit besonderer Anziehungskraft, wozu auch Freiburg gehört, nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, ohne dass das Angebot damit Schritt halten könnte. Da helfen keine Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzenverordnung.

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

Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Cartenterrassen
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

Vielmehr müssen der Wohnungsbau forciert und bürokratische Hemmnisse abgebaut werden. Anders ausgedrückt: es muss mehr, schneller und günstiger gebaut werden!

DIE CORONA-KRISE SCHAFFT ZUSÄTZLICHE PROBLEME

Natürlich hat uns 2020 nicht nur die Wohnungspolitik in Atem gehalten, sondern ganz massiv auch ein neuartiger Virus: Covid 19! Hätten Sie es Anfang des Jahres 2020 für möglich gehalten, welchen Einschränkungen unser gesamtes wirtschaftliches und soziales Leben unterworfen sein wird? In nie dagewesener Geschwindigkeit hat der Gesetzgeber Sonderregelungen in Kraft gesetzt. Von Kontaktbeschränkungen bis hin zu einem Kündigungsverbot bei Corona bedingten Mietschulden.

Durch den ersten Lockdown sind die privaten Vermieter nach den Ergebnissen einer von Haus & Grund Freiburg durchgeführten Umfrage noch halbwegs glimpflich durchgekommen. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es auch hier bereits Einzelfälle mit existenzbedrohenden Mietausfällen gab.

Die Frage ist aber: wie sind die Aussichten für das Jahr 2021? Noch am 20.10.2020 titelte die Tagesschau, dass die Immobilienbranche allen Regeln trotzt, die die Corona-Krise der Wirtschaft aufzwingt. Der Immobilienmarkt zeigte sich nicht nur unbeeindruckt - er legte im zweiten Quartal 2020 - also in den ersten drei Monaten, nachdem Corona zu Schul- und Ladenschließungen, zu Homeoffice und Kurzarbeit zwang - sogar noch zu. So stiegen die Preise von privat genutzten Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,8 Prozent. Mehrfamilienhäuser wurden 5,2 Prozent teurer und Bürogebäude 6,3 Prozent. Lediglich Einzelhandelsimmobilien, also Geschäftsräume, hätte man 1,3 Prozent billiger bekommen. Denn hier - so der SWR - war die Nachfrage krisenbedingt geringer.

Doch ewig wird der Immobilienmarkt nicht stabil bleiben können. Sollten im Verlauf der Pandemie aus Überbrückungshilfen eine Pleitewelle und aus Kurzarbeit massenhafte Arbeitslosigkeit werden, könnten sich Angebot und Nachfrage einander annähern und Preise fallen.

Trotz Corona konnten im Jahr 2020 wichtige lokale Projekte weiter vorangebracht werden. Zu nennen sind hier vor allem die Erarbeitung der Freiburger Zukunftsszenarien im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 sowie die Beteiligung an der Erstellung des Mietspiegels 2021 – 2022. Haus & Grund Freiburg konnte hier erstmals erreichen, dass die Gewichtung der unterschiedlichen Vermietertypen im Mietspiegel den tatsächlichen Verhältnissen in der Stadt entspricht. Schließlich ist der Mietspiegel kein politisches Wunschkonzert. Er soll vielmehr die tatsächlichen Marktgegebenheiten abbilden. Das gelingt aber nur, wenn man die Gewichtung der Daten korrekt vornimmt!

DER VERBAND HAUS & GRUND FREIBURG IST GUT AUFGESTELLT

Auch an Haus & Grund Freiburg ist die Pandemie nicht spurlos vorübergegangen. Dies aber vor allem bei der Art und Weise der Beratung. Die bislang dominierende persönliche Beratung im Verbandshaus, die zeitweise auch nicht möglich war, wurde stark von anderen Beratungsformen verdrängt. Unser Ziel war und ist es auch weiterhin, für Sie auch in der Krise jederzeit ansprechbar zu bleiben. Dass dies gelungen ist, ist vor allem dem persönlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken. Allen voran natürlich Geschäftsführer Stephan Konrad, der nicht nur

zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Entscheidungen getroffen hat, sondern ein echter Haus & Grund 'ler geworden ist. Er ist nicht nur in Freiburg, sondern auch badenweit als Aufsichtsmitglied unseres Landesverbandes Haus & Grund Baden und bundesweit als Mitglied des Ausschusses für Großstadtvereine hervorragend vernetzt. Ihnen allen gebührt mein herzliches Dankeschön für die im Jahr 2020 geleistete tolle Arbeit. Dies gilt natürlich auch für den Vorstand von Haus & Grund Freiburg. Daher konnte der Verband trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiter wachsen und eines der besten Ergebnisse im Landesverband Baden erzielen! Auch wenn uns mit 2021 - bedingt durch die Pandemie - ein anstrengendes Jahr bevorsteht, sollten wir als private Immobilieneigentümer und Vermieter dennoch optimistisch in das neue Jahr gehen. Es bringt auch neue Chancen, die wir gemeinsam nutzen sollten. Corona können wir als Verband nicht beeinflussen. Wir werden aber weiterhin mit lauter Stimme für Ihre Interessen als private Immobilieneigentümer eintreten. Sei es lokal oder auch gegenüber der Landes- und Bundespolitik.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg und Ihren Familien ein glückliches und vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2021!

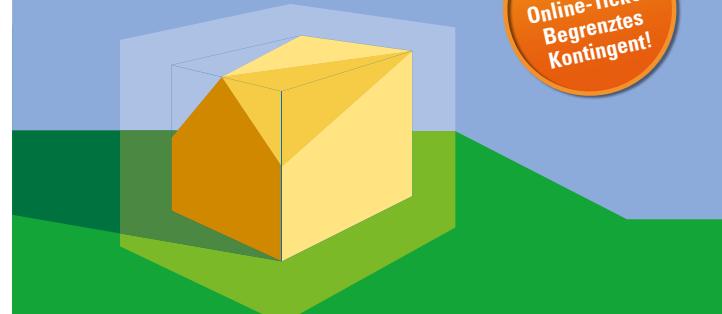
Herzlich grüßt Sie



Manfred Harner
Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Freiburg

WWW.GETEC-FREIBURG.DE
23.–25.4.2021
MESSE FREIBURG

**Gebäude
ENERGIE
Technik**
PLANEN | BAUEN | WOHNEN



**Zutritt
NUR mit
Online-Ticket!
Begrenztes
Kontingent!**

VERANSTALTER
 Management Marketing


MITVERANSTALTER


Was ändert sich für Hauseigentümer 2021

Neues Jahr, neue Vorschriften: CO2-Bepreisung und Co.

Mit jedem Jahreswechsel ändern sich einige Vorschriften und Regeln. Auch für Hauseigentümer gibt es ab Januar 2021 wieder neues zu beachten. Das Institut für Wärme und Mobilität (IWO) hat wichtige Informationen zusammengetragen.

Mit Beginn des Jahres 2021 wird es eine CO2-Bepreisung für fossile Kraft- und Brennstoffe geben. Diese Abgabe ist von den Anbietern zu entrichten, die die Kosten jedoch vermutlich ganz oder teilweise an die Endkunden weiterreichen werden. Das Ziel der neuen Abgabe besteht darin, zusätzliche Anreize zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit einhergehenden Treibhausgasemissionen zu schaffen. Für Hauseigentümer bedeutet das Mehrkosten von rund 0,75 Cent pro Kilowattstunde



beim Heizöl, rund 0,65 Cent pro Kilowattstunde beim Flüssiggas bzw. rund 0,55 Cent pro Kilowattstunde beim Erdgas. Damit sind die Unterschiede zwischen den genannten Energieträgern eher gering und die Erhöhung liegt beim Heizöl etwa in den gewohnten Preisschwankungen. Geregelt wird die Ausweitung der CO2-Bepreisung auf Gas- und Öl-Produkte durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Stromproduktion und CO2-intensive Industrien werden bereits seit vielen Jahren über das Europäische Emissionshandelssystem (ETS) mit Abgaben belegt.

AUSTAUSCHPFLICHT FÜR 30 JAHRE ALTE HEIZKESSEL

Läuft der Öl- oder Gas-Heizkessel 30 Jahre, muss er unter bestimmten Bedingungen ausgetauscht werden. So steht es im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Im kommenden Jahr trifft es Heiz-

kessel mit Baujahr vor 1991. Auskunft über das Kesselbaujahr gibt das Typenschild auf dem Heizgerät, das Schornsteinfegerprotokoll oder die Rechnung der Anlage. Doch nicht für alle Heizkessel ist nach 30 Betriebsjahren zwingend Schluss: Heizgeräte mit

Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik dürfen weiter betrieben werden. Auch wer sein Haus mit weniger als drei Wohneinheiten seit spätestens 1. Februar 2002 selbst bewohnt, ist von der Austauschpflicht ausgenommen. Aber auch unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung zur Erneuerung der Heizung ist es in vielen Fällen sinnvoll, eine Modernisierung in Erwägung zu ziehen. Als Faustregel gilt: Ist eine Heizung älter als 20 Jahre, lohnt sich der Austausch fast immer.

STEUERERMÄSSIGUNGEN FÜR VERSCHIEDENE OPTIMIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierer können sich auch im kommenden Jahr über Zuschüsse freuen, denn: Die Steuerermäßigung für haushaltssame Handwerkerleistungen gilt auch beim Austausch von Komponenten der Heizungsanlage, für Wartungs- oder Reparaturarbeiten – egal, welcher Energieträger eingesetzt wird. Abzugsfähig sind 20 Prozent der Lohnkosten des Handwerkers, maximal 1.200 Euro. Und auch energetische Maßnahmen sind steuerlich absetzbar. Dazu gehören zum Beispiel der hydraulische Abgleich, Effizienzpumpen, voreinstellbare Thermostatventile oder Pufferspeicher. Hier können 20 Prozent der Lohn- und Materialkosten steuerlich geltend gemacht werden, maximal 40.000 Euro. Außerdem gibt es ab dem 1. Januar 2021 die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), mit der Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilungssystems in Bestandsgebäuden gefördert werden. Auch hier werden unter anderem Effizienzpumpen, der hydraulische Abgleich, größere Heizkörper zur verbesserten Brennwertnutzung, voreinstellbare Thermostatventile und Wärmespeicher bezuschusst. Hier werden im kommenden Jahr 20 Prozent bezuschusst. Für den Einbau einer solarthermischen Anlage gibt es sogar weiterhin 30 Prozent Zuschuss. Zu beachten ist allerdings, dass jede Maßnahme nur einmal steuerlich geltend gemacht werden kann.

NEUE AKTION FÜR MODERNISIERER

Gemeinsam mit Partnern hat IWO ein Pilotprojekt initiiert, was gerade gestartet wurde und für das sich Hauseigentümer bewerben können: Mit der Pilotinitiative „future:fuels@work“ gibt es bei Erfolg treibhausgasreduziertes Heizöl für diejenigen, die ihre Heizung mit Öl-Brennwerttechnik modernisieren. Bewerber haben die Chance auf maximal 2.000 Liter einer klimaschonenden Mischung aus einer nahezu CO2-neutralen Brennstoff-Komponente und klassischem Premium-Heizöl zum Vorzugspreis. Und noch mehr: Top-Sanierer, die weitere Maßnahmen ergreifen und ihren CO2-Ausstoß noch weiter reduzieren, haben die Chance auf eine Klima-Prämie von 5.000 Euro. Alle Infos dazu gibt es auf www.zukunftsheizen.de.

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

STEINHART
FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

SPD setzt Anpassung des Gewerbemietrechts durch, um Mieter vor coronabedingten Einschränkungen zu schützen

Das Bundesjustizministerium hat einen Gesetzesentwurf an die Koalitionsfraktionen versandt durch den § 313 BGB im Rahmen einer Vermutungswirkung zu Gunsten der Mieter ausgelegt wird: Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen (1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragschluss schwerwiegend verändert hat. (2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.“ Mieter können damit - unabhängig ob sie finanzielle Einbußen haben oder nicht - eine Vertragsanpassung verlangen. Diese wird

regelmäßig eine Absenkung der Miete zur Folge haben. Obwohl es sich nur um eine Vermutung handelt, wird es Vermietern regelmäßig nicht möglich sein, diese zu widerlegen. Diese neue gesetzliche Regelung ist systematisch nicht notwendig. Liegen schwerwiegende Gründe vor, ist der § 313 BGB bereits jetzt anwendbar. Die geplante Vermutungswirkung führt lediglich zu einer weiteren Spaltung von Mieter und Vermietern. In gleichem Zuge soll eine Regelung geschaffen werden, nach der Verfahren über die Anpassung der Miete im Gewerberaum, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie vorrangig und beschleunigt zu behandeln sind. Spätestens einen Monat nach Zustellung der Klage soll ein früherer erster Termin stattfinden. Die Regelungen sind am 31.12.2020 in Kraft getreten.

Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) beschlossen

Ein Jahr lang hat sich die Bundesregierung mit der Novelle Zeit gelassen. Dann ist alles sehr schnell gegangen. Seit dem Referentenentwurf vom 14.9.20 bis zum Beschluss im Bundestag am 17.12.20 sind gerade einmal drei Monate vergangen. Gestern am 18.12.2020 hat nun auch der Bundesrat das Gesetz gebilligt. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) wird damit in wesentlichen Teilen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird.

Nach dem Referentenentwurf sah es nicht so aus, als könnte das reformierte Gesetz Verbesserungen für den Ausbau der erneuerbaren Energie, insbesondere für die Eigen- und Mieterstromversorgung bringen. Haus & Grund hat dies in seiner Stellungnahme kritisiert. Nun haben nicht zuletzt auf Druck der Verbände (Verbändeappell) einige Verbesserungen doch noch Eingang ins Gesetz gefunden. Diese wurden erst am Vorabend der Beschlussfassung im Bundestag vom zuständigen Wirtschaftsausschuss verabschiedet:

KEINE EEG-UMLAGE FÜR EIGENVERSORGUNG AUS ANLAGEN BIS 30 KW LEISTUNG

Künftig entfällt die EEG-Umlage für jährlich bis zu 30 Megawattstunden (MWh) selbst erzeugten und verbrauchten Strom aus einer eigenen Erneuerbaren-Energien-Anlagen mit einer Leistung von bis zu 30 Kilowatt (kW). Das gilt auch für Bestandsanlagen und Anlage, die nach 20 Jahren aus der Förderung fallen. Nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf sollte der Eigenverbrauch lediglich für 10 MWh und bis zu einer Anlagenleistung von 20 kW von der EEG-Umlage befreit werden. Zudem sollten ausgeförderte Anlagen ausgenommen werden.

HÜRDEN DURCH SMART-METER-PFLICHTEINBAU WURDEN ZURÜCKGENOMMEN

Die im ursprünglichen Gesetzentwurf enthaltene Pflicht zum Einbau von teuren intelligenter Zählern oder Smart-Metern für neue

als auch bestehende Kleinstanlagen ab 1 Kilowatt Leistung wurde zurückgenommen. Sie gilt nun wie bisher erst für Stromerzeugungsanlagen mit einer Leistung ab 7 Kilowatt.

VERBESSERUNGEN BEIM MIETERSTROM

- Der Mieterstromzuschlag, der zuletzt unter 1 Cent pro Kilowattstunde (kWh) gerutscht ist, wird angehoben. Für Solarstromanlagen bis einschließlich 10 kW Leistung soll er zukünftig 3,79 Cent, für Anlagen bis einschließlich 40 kW 3,52 Cent und für Anlagen bis einschließlich 500 KW 2,37 Cent pro kWh betragen.
- Zudem können Eigentümer oder Betreiber einer Solaranlage einen Energiedienstleister mit der Mieterstromversorgung beauftragen, ohne dass der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag verloren geht.
- Die Zusammenfassung mehrerer Anlagen eines Gebäudes - die bisher zu einer Verringerung des Mieterstromzuschlages geführt hat - erfolgt nun nur bei demselben Stromanschluss.
- Außerdem ist für die Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags nun nicht mehr maßgebend, dass der Strom aus einer Solaranlage im eigenen Gebäude oder auf Nebenanlagen im



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

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

HAHN
 Immobilien

unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht wird. Der Strom kann jetzt auch an Verbraucher im selben Quartier, in dem das Gebäude steht, geliefert werden. Damit sind Eigentümer einer Solarstromanlage nicht mehr nur auf die Mieter im eigenen Haus als Stromkunden angewiesen. Allerdings darf der Strom nach wie vor nicht durch ein öffentliches Netz geleitet werden.

POST-FÖRDERUNG-ÄRA

Schließlich wird mit dem EEG 2021 die Zeit nach der Förderung eingeleitet. Ausgeförderte Anlagen bis 100 kW Leistung, für die nach 20 Jahren die EEG-Vergütung entfällt, sollen ihren Strom bis Ende 2027 weiter über den Netzbetreiber vermarkten können und den Marktwert abzüglich der Vermarktungskosten erhalten. Die Vermarktungskosten können durch den Einbau intelligenter Messtechnik reduziert werden.

ES BLEIBT NOCH EINIGES ZU TUN

Mit dem Gesetz wurde auch ein Entschließungsantrag des Wirtschaftsausschusses beschlossen. In diesem Antrag sind Punkte enthalten, die erst im nächsten Jahr, aber noch während der laufenden Legislaturperiode geklärt werden sollen. Diese Punkte betreffen u.a.

- den weiteren Ausbaupfad für erneuerbare Energien zur Erreichung der nationalen Energie- und Klimaziele im Lichte der neuen europäischen Ziele (Green Deal) und
- die schrittweise Absenkung der EEG-Umlage mittels eines alternativen, haushaltsneutralen Finanzierungsmodells.

Kommentar

Vorbild Berlin

Die Berliner Wohnungspolitik und insbesondere der Mietendeckel seien ein Vorbild. Da war sich der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, sicher. Zum Jahreswechsel sah die Realität nicht mehr ganz so rosig aus.

Das gilt zum Beispiel für die Mieter in den Häusern, die eine Genossenschaft für das Land Berlin im Wege des Vorkaufrechts erworben hat. Für diese sollte der Mietendeckel nämlich nicht gelten. Überdies stimmte der Berliner Senat zu, dass die Mieten in diesen Häusern jährlich um zwei Prozent steigen dürfen. Erst öffentliche Berichterstattung bewirkte ein Einlenken der Genossenschaft, die nunmehr von der Insolvenz bedroht ist.

Auch die Politiker stehen mit dem Rücken an der Wand. Im Landtag wird ein Untersuchungsausschuss eingesetzt. Der Baustadtrat von Bündnis 90/Die Grünen sieht sich mit einer Rüge des Landesrechnungshofs konfrontiert. Und gleich drei Berliner Senatoren von SPD, den Grünen und der Linkspartei stehen im Verdacht, mit Steuergeldern das illegale Treiben des Stadtbaurats vertuscht zu haben. Gegen sie ermittelt die Staatsanwaltschaft. Und der Mietendeckel liegt vor dem Bundesverfassungsgericht.

Die Berliner Wohnungspolitik ist gescheitert. Dies hat auch Michael Müller erkannt: Er verlässt das sinkende Schiff und kandidiert für den Bundestag, nachdem er schon den SPD-Landesvorsitz verloren hatte. Berlin ist vieles. Aber kein politisches Vorbild!

Kai H. Warnecke (Präsident)



**Männer sind die besseren Handwerker.
Dann kennen Sie unser Team noch nicht.**

www.elektro-ehret.de

seemann www.tankschutz-seemann.de
Fachbetrieb nach §19 WHG
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 9086157
Büro Kirchzarten: Tel. 0761/9086146 • Fax 9086151
TÜV-Mängelbeseitigung

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

SCHILLINGER

DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.

Mein Herz schlägt elektrisch!

schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere Regio

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Schlüsselverlust

Der Schlüssel ist weg – und nun?

Grundsätzlich gilt: Schadensersatz für verlorene Schlüssel kann der Vermieter nur verlangen, wenn den Mieter am Verlust ein Verschulden trifft. Ist jedoch ein Missbrauch ausgeschlossen, muss der Mieter trotz Verschuldens nicht (tief) in die Tasche greifen. Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter über den Ersatz verloren gegangener Schlüssel sind ein immer wiederkehrendes Problem. Natürlich ist der Mieter verpflichtet, sorgfältig die Schlüssel zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden.

Schlüsselverlust umgehend melden

Kommt es zum Schlüsselverlust, muss der Vermieter darüber schnellstens in Kenntnis gesetzt werden. Er ist für die Sicherheit des Hauses und der Wohnungen verantwortlich und muss seinerseits umgehend den Sicherheitsstandard wiederherstellen.

Leichte Fahrlässigkeit reicht aus

Schadensersatz kann der Vermieter allerdings nur verlangen, wenn den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft und wenn der Vermieter die Maßnahmen auch durchführt, für die er den Schadensersatz verlangt. Mit anderen Worten: Einen Ausgleich für einen abstrakten Schaden gibt es hier nicht. Verschulden liegt immer dann vor, wenn der Mieter vorsätzlich oder fahrlässig handelt. Grob fahrlässig ist es zum Beispiel, den Schlüssel außerhalb der Wohnung für Notfälle im Eingangsbereich, etwa unter der Fußmatte, zu verstecken. Fahrlässig ist es beispielsweise auch, die Schlüssel im Auto liegen zu lassen (Kammergericht Berlin, Urteil vom 11. Februar 2008 – 8 U 151/07).

Kein Verschulden ist dem Mieter beispielsweise vorzuwerfen, wenn der Schlüssel trotz ausreichender Bewachung gestohlen wird (Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. August 1999 – 47 C 178/99). Als ausreichend bewacht gilt auch ein Schlüssel, der aus einem verschlossenen Behältnis, wie einem Wertfach im Krankenhaus, gestohlen wurde (Amtsgericht Ahrensburg, Urteil vom 25. Juni 2010 – 47 C 1171/09).

Kein Schadensersatz,

wenn Missbrauch ausgeschlossen

Trotz Verschuldens muss der Mieter jedoch keinen Schadensersatz leisten, wenn ein Missbrauch mit dem Schlüssel mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Das kann angenommen werden, wenn ein Finder keine Möglichkeit hat, den Schlüssel einem konkreten Wohnobjekt zuzuordnen, oder der Schlüssel auf hoher See über Bord gegangen ist.

Der Vermieter kann dann entscheiden, ob ein Ersatzschlüssel für die Mietwohnung angefertigt werden soll oder das Türschloss ausgetauscht wird. Denn ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Mieter nicht eigenmächtig Ersatzschlüssel anfertigen lassen. Die Kosten für die Ersatzschlüssel können dem Mieter aber in der Regel auferlegt werden.

Tipp

Vertragsklauseln, die den Vermieter berechtigen, unabhängig vom Verschulden bei Verlust eines Schlüssels Schadensersatz zu verlangen, sind übrigens unwirksam.

Sonderfall Zentralschließanlage

Muss der Mieter bei Verlust eines Schlüssels für eine Zentralschließanlage den kompletten Austausch bezahlen? Nein, lautet die Antwort des Landgerichts München mit Urteil vom 18. Juni 2020 (31 S 12365/19).

Wenn aufgrund verlorener Schlüssel eine neue Zentralschließanlage eingebaut wird, kann das äußerst kostspielig werden. Im verhandelten Fall stritten sich die beiden Parteien um die Kosten für den Austausch einer Schließanlage eines Mehrparteien-Mietshauses. Der beklagte Mieter hatte sämtliche vier Wohnungsschlüssel für die Wohnung verloren. Daraufhin wurde die Schließanlage vom Kläger ausgewechselt, was Kosten von fast 2.000 Euro verursachte. Diesen Betrag forderte der Kläger vom Beklagten, der dies verweigerte.

Kein Gefährdungspotenzial

Das Landgericht hat unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), Urteil vom 5. März 2014 (VIII ZR 205/13), nochmals klargestellt, dass ein rein abstraktes Gefährdungspotenzial eines Schlüsselverlustes keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden darstelle. Auch in diesem Fall konnte ein möglicher Finder die Schlüssel keinem konkreten Haus zuordnen. „Bereits die Vorstellung, dass jemand einen aufgefundenen Schlüssel in einer Mehrfamilienhausgegend einer Großstadt dazu verwendet, von Tür zu Tür zu gehen und zu überprüfen, ob er an einer Haus- und Wohnungstür zufällig passt, erscheint fernliegend“, so die Richter. Deshalb sahen sie auch keine zwingenden Gründe, warum der Vermieter die gesamte Schließanlage austauschen musste.

Schließanlage erweiterbar?

Es hätte gereicht, nur das Wohnungsschloss zu tauschen, zumal die betroffene Schließanlage erweiterbar sei. Deshalb begrenzte das Landgericht die Schadensersatzansprüche auf die Kosten für den Einbau eines neuen Wohnungstürschlosses nebst Schlüsseln. Auch wiesen die Richter darauf hin, dass im Falle einer nicht erweiterbaren Schließanlage der Vermieter verpflichtet sei, den Mieter auf diese Tatsache hinzuweisen. Ansonsten trage er im Schadensfall die Kosten. Alternativ habe der Vermieter die Möglichkeit, das Wohnungsschloss auf Kosten des Schädigers durch einen nicht zur Schließanlage gehörenden Zylinder auszutauschen.

Fazit

Die Entscheidung zeigt, dass es für beide Seiten kostspielig sein kann, wenn ein Mieter einen Schlüssel einer Zentralschließanlage verliert. Der Vermieter muss nach Meldung des Verlustes das Gefährdungspotenzial genau abwägen, bevor er die gesamte Schließanlage austauscht. Wichtig ist auch, dass er seine Mieter über dieses Schadenspotenzial bei Abschluss des Mietvertrages beziehungsweise beim erstmaligen Einbau einer Zentralschließanlage informiert. Andernfalls kann ihm ein Mitverschulden zur Last gelegt werden.

Anna Katharina Fricke

Landesgrundsteuergesetz verabschiedet

Nachbesserungen dringend notwendig

Anfang November hat der Landtag ein neues Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Ein von Prof. Dr. Gregor Kirchhof im Vorfeld der Abstimmung im Landtag vom Finanzwissenschaftlichen Institut des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg in Auftrag gegebenes Gutachten kommt allerdings zu einem eindeutigen Ergebnis. Das Landesgrundsteuergesetz verletzt das Grundgesetz.

Das Landesgrundsteuergesetz setzt auf ein sogenanntes modifiziertes Bodenwertmodell. Es sieht vor, dass die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert die Grundlage für die künftige Berechnung der Steuer ist. Formel: qm des Grundstücks * Bodenrichtwert * Steuermesszahl 1,3 Promille. Für Gebäude, die überwiegend Wohnzwecken dienen, gibt es einen 30-prozentigen Abschlag (Steuermesszahl 0,91 Promille). Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bleibt es bei einem sogenannten Ertragswertverfahren.

Die endgültige Höhe der Grundsteuer wird aber letztlich von der Kommune vor Ort durch die Festlegung des Hebesatzes bestimmt. Die Bewertungen werden auf Basis der Bodenrichtwerte des 1. Januars 2022 erfolgen, die ersten Grundsteuerbescheide werden mit Wirkung ab 2025 versandt.

KRITIK AN BODENWERTSTEUER

Der Bund der Steuerzahler hat die Überlegung der Landesregierung, eine Bodenwertsteuer einzuführen, von Anfang an kritisch aber konstruktiv begleitet. In zahlreichen Gesprächen mit Finanzpolitikern und über die Medien haben wir deutlich gemacht, dass der Steuerzahlerbund zwar begrüßt, dass die Landesregierung sich für ein eigenes Grundsteuergesetz entschieden hat und vom komplizierten Bundesmodell abweicht, dennoch ist das nun verabschiedete Gesetz mit großen Mängeln behaftet. Das liegt vor allem daran, dass bei der Bodenwertsteuer allein auf den Wert des

Grund und Bodens abgestellt wird. Das führt zu massiven Verwerfungen und sozialen Schieflagen. Gerade Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern werden zu den Verlierern der Reform zählen, da sie mit deutlichen Mehrbelastungen rechnen müssen. Dies bestätigen eigene Berechnungen des Bundes der Steuerzahler aber auch Berechnungen, die dem Bund der Steuerzahler von dritter Seite vorliegen. Der Bund der Steuerzahler hat daher bereits früh die Verfassungsgemäßheit der vom Land forcierten Grundsteuerreform in Frage gestellt.

GUTACHTEN VON PROF. DR. KIRCHHOF

Die verfassungsrechtlichen Bedenken wurden nunmehr von Prof. Dr. Kirchhof in seinem Gutachten voll bestätigt. Kirchhof sieht in der steuerlichen Bewertung allein nach dem Grund und Boden einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. So muss die gleiche Grundsteuer entrichtet werden, auch wenn auf dem einen Grundstück kein Haus, auf dem anderen eine Villa und auf dem dritten ein Hochhaus steht. Damit wird ein elementarer verfassungsrechtlicher Grundsatz verletzt, wonach Gleicher gleich und Ungleicher ungleich besteuert werden muss.

Der Belastung durch die Grundsteuer sind enge grundgesetzliche Grenzen gesetzt. Prof. Dr. Kirchhof befürchtet, dass diese Grenzen durch die reine Bodenwertsteuer überschritten werden könnten. Insbesondere in Ballungsgebieten droht die Bodenwertsteuer die ohnehin schon teuren Wohnkosten weiter zu erhöhen.

Ferner regelt das Gesetz - entgegen der ausdrücklichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts - nicht erkennbar den Belastungsgrund. Zwar bezieht sich die Gesetzesbegründung auf das sogenannte Äquivalenzprinzip. Dieser Äquivalenzgedanke besagt, dass die Kommunen die Grundsteuer für ihre Infrastrukturleistungen erhalten, die dem Grundbesitz zu Gute kommen und durch Gebühren und Beiträge nicht vollständig abgegolten werden - also für Straßen, Kindergärten, Schulen, Spielplätze etc. Wie diese Infrastruktur in Anspruch genommen wird, unterscheidet sich aber - entgegen den Begründungen des Gesetzes - danach, wie viele Menschen auf diesem Grundstück wohnen können und daher insgesamt gerade danach, ob und wie ein Grundstück bebaut ist.

BODENRICHTWERTE UNGEEIGNET

Zudem sieht Prof. Dr. Kirchhof die der Bewertung zur Grundsteuer künftig zugrunde zu legenden Bodenrichtwerte als ungeeignetes Mittel. Diese beruhen auf Schätzwerten, die von den Gutachterausschüssen der Kommunen aus Verkäufen abgeleitet werden und im Einzelfall grob unzutreffend sein können. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs muss aber zwingend der Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Wertes möglich sein. Ein solcher Nachweis ist im Gesetz nicht vorgesehen. Auch aus diesem Grund ist das Gesetz verfassungswidrig. Den Bürgern sollte daher die Möglichkeit eröffnet werden, den Bodenrichtwert für das individuelle Grundstück juristisch anzuzweifeln, z.B. durch ein Wertgutachten für das Grundstück.

Ein Hauptproblem besteht zudem darin, dass die von den Gutachterausschüssen festgelegten Bodenrichtwerte auf das gesamte Grundstück angewendet werden sollen. Oftmals können aber die Grundstücke nicht umfassend bebaut werden, z. B. weil baurecht-

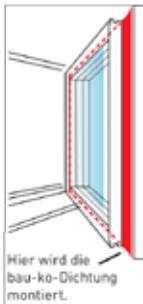
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmemämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Jetzt: **20% KfW-Zuschuss (Pr 430) auf Isolierglasaustrausch & Fensterabdichtungen**

Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren
Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

Wir beraten Sie gerne unter:

Tel. 0761.15 10 97 51

Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu.

bau-ko gmbh
info@bau-ko.de
www.bau-ko.de

liche oder umweltschutzrechtliche Vorgaben dagegen sprechen. Notwendig wäre daher eine Differenzierung der Bewertung in bebaute und nicht bebaute Teile eines Grundstücks.

GESETZ NACHBESSERN

Der Gesetzgeber sollte daher das Landesgrundsteuergesetz dringend nachbessern, um die für viele Bürger drohenden Mehrbelastungen in Grenzen zu halten. Auch auf die verfassungsrechtlichen Bedenken sollte reagiert werden.

Das Finanzministerium hat auch schon teilweise die Kritik des Bundes der Steuerzahler aufgegriffen. Es wurde zugesagt, dass Besonderheiten berücksichtigt werden können. So soll es die Möglichkeit geben, dass mehrere Bodenrichtwerte für ein Grundstück geltend gemacht werden. Dies betrifft beispielsweise die Fälle, in denen der Gutachterausschuss vor Ort bereits eine Trennung in Vorder- und Hinterland vorgenommen hat oder prozentuale Abschläge vorgesehen sind. Das Finanzministerium will hierzu Richtlinien zur Anwendung des Gesetzes durch die Finanzverwaltung erarbeiten.

BELASTUNG BEGRENZEN

Neben bereits zugesagten Nachbesserungen regt der Bund der Steuerzahler u.a. einen zusätzlichen Abschlag auf den Grundstückswert von Ein- und Zweifamilienhäusern an, deren Bewohner aller Voraussicht nach finanziell am stärksten von diesem Gesetz betroffen werden.

Gerade mit Blick auf die ältere Bevölkerung sollte zudem den Bürgern die Möglichkeit eröffnet werden, die notwendigen Abgaben zur Erhebung der Grundsteuer in Papierform und nicht elektronisch einzureichen. Außerdem sollte das Finanzministerium für jede Kommune im Land denjenigen Hebesatz veröffentlichen, der bei Anwendung des neuen Grundsteuerrechts für Aufkommensneutralität in der Kommune sorgen würde.

OHNE NACHBESSERUNGEN DROHT MUSTERKLAGE

Der Bund der Steuerzahler wird das Thema Landesgrundsteuer weiter kritisch begleiten. Die Landesregierung hat zwar bereits auf Kritik an der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs, insbesondere auch vom Bund der Steuerzahler, reagiert. So ist die Einführung einer Grundsteuer C, wonach unbebaute Grundstücke noch höher besteuert werden sollten, vom Tisch und mit der Ermäßigung der Steuermesszahl um 30 Prozent bei Wohngebäuden ein erster Schritt gemacht worden, um die Besteuerung von Immobilien in bestimmten Lagen nicht ins Bodenlose wachsen zu lassen. Sollte das Gesetz aber nicht weiter nachgebessert werden, wird der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg die neue Grundsteuer im Rahmen einer Musterklage einer verfassungsrechtlichen Prüfung vor den Gerichten unterziehen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

kiefer
MALER UND STUCKATEUR
www.kiefer-maler-stuckateur.de
FREIBURG 0761 - 800 135



Buchbesprechung

Mietrecht

Mit neuem Formular zur "Zahlungs- und Räumungsklage in Zeiten der COVID-19-Pandemie"

Dieser Band des Münchener Prozessformularbuchs enthält alle wichtigen Formulare des Mietrechts für den forensisch tätigen Anwalt. Umfangreiche Muster, die nahezu alle praxisrelevanten Fallgestaltungen prägnant darstellen, sind durch die entsprechenden Anmerkungen erläutert. Verfahrens- wie materiell-rechtliche Fragen werden ausführlich erläutert.

DAS WERK GLIEDERT SICH WIE FOLGT:

- Klagen vor bzw. ohne Abschluss eines Mietvertrages
 - Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag
 - Klagen nach Beendigung des Mietvertrages
 - Sonstige Verfahren und Anträge (z. B. Räumung, Beweissicherung, einstweiliger Rechtsschutz)
 - Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung
 - Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz
- Die Texte differenzieren zwischen Mieter- und Vermieteranträgen. Sämtliche Mustertexte (ohne Anmerkungen) stehen zur schnellen Erstellung aller wichtigen Schriftsätze zum Download zur Verfügung

ZUR NEUAUFLAGE

Die nun schon 6. Auflage bringt das Werk auf den aktuellen Rechtsstand. Die Neuauflage berücksichtigt die aktuelle Rechtsprechung und bietet eine umfassende Aktualisierung der einzelnen Formulare. Auch die Mietrechtsreform 2018/2019 wird selbstverständlich eingearbeitet.

Für Rechtsanwälte, Richter, Hausverwalter, Unternehmen.

Mietrecht; C.H.BECK, 6. Auflage, 2020 XXVII, 1326 S., In Leinen 169,00€; ISBN 978-3-406-73152-5



LBS
Ihr Baufinanzierer!
Bezirksleiter Armin Schneider
Tel.07613688778+017621650377
Armin.Schneider@lbs-sw.de

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

GET Service GmbH
Erbrinzenstr.7
79098 Freiburg

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

GET SERVICE GMBH
DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Maklerkosten als Schadenersatz bei pflichtwidrigem Verhalten des Vermieters

In zwei Entscheidungen vom 9. Dezember 2020 (VIII ZR 238/18 und VIII ZR 372/18; bisher nur als Pressemitteilung veröffentlicht) hat der BGH entschieden, dass die Maklerkosten des Mieters für den Erwerb von Wohneigentum als Ersatzwohnung auch dann nicht vom Vermieter zu erstatten sind, wenn der Auszug des Mieters auf ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters zurückzuführen ist. Die BGH-Richter begründeten dies damit, dass diese Maklerkosten nicht mehr vom Schutzzweck des Vertrages umfasst seien. Denn durch den Erwerb von Eigentum ändert der Mieter seine Rechtsstellung. Er ersetzt sein bisheriges Besitzrecht an einer Wohnung durch ein Eigentumsrecht an einer Wohnung bzw. einem Haus. Hiermit verfolge er also ein anderes Interesse als bei der Anmietung einer Wohnung.

Fertighaus bestellt: Finanzierung ungewiss

Hat der Fertighaus-Hersteller bei Kündigung des Vertrags Anspruch auf Schadenersatz?

Das Ehepaar S sprach auf einer Musterhaus-Ausstellung mit dem Bauberater eines Fertighaus-Herstellers über den Bau eines Komplettshauses. Die Eheleute teilten von vornherein mit, sie könnten nur mit einem Bankdarlehen ein Grundstück kaufen und das Fertighaus finanzieren. Ob sie einen Kredit zu akzeptablen Bedingungen bekämen, wüssten sie nicht. Der Berater notierte diese Angaben des Paares in einem so genannten „First-Contact-Protokoll“.

Trotz der ungewissen Finanzierung schlossen die Parteien einen Bauvertrag über ein Kompletthaus zum Pauschalfestpreis. Schon bald wurde den Eheleuten jedoch klar, dass sie die monatliche Kreditrate von ihrem Einkommen nicht würden finanzieren können. Bei der Bank hatten sie noch gar kein Darlehen beantragt, als sie den Vertrag mit dem Fertighaus-Hersteller kündigten.

Der Unternehmer forderte wegen „Nichterfüllung des Vertrags“ zehn Prozent der vereinbarten Vergütung als Schadenersatz. Doch das Oberlandesgericht Naumburg ersparte dem Ehepaar S die Zahlung (2 U 21/18). Beiden Vertragsparteien sei beim Vertragsschluss klar gewesen, dass die potenziellen Bauherren ein Haus nur mit Kredit finanzieren könnten und dass diese Fremdfinanzierung unsicher war. So stehe es auch im Protokoll des Bauberaters.

Unter diesen Umständen sei davon auszugehen, dass die Parteien unausgesprochen eine „aufschiebende Bedingung“ vereinbarten. Mit anderen Worten: Der Vertrag sollte nur unter der Bedingung einer erfolgreichen Finanzierung gelten. Wenn diese Bedingung nicht eintrete, komme kein wirksamer Vertrag zustande. Ein Anspruch auf pauschalen Schadenersatz bestehe daher nicht.

Das Unternehmen könne den Kunden auch nicht vorwerfen, die Finanzierungsanfrage bei der Bank unterlassen zu haben. Nach Vertragsschluss hätten sich die Vermögensverhältnisse der Eheleute S weiter verschlechtert. Deshalb sei unabhängig von Verhandlungen mit der Bank offenkundig gewesen, dass sie das Bauvorhaben nicht finanzieren könnten. Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg vom 21.03.2019 – 2 U 21/18, onlineurteile.de

Auch wenn bisher nur eine Pressemitteilung zu den Urteilen vorliegt, kann man hieraus doch zwei Erkenntnisse gewinnen:

1. Auch wenn dies in der Pressemitteilung so wörtlich nicht steht, kann man doch ziemlich deutlich herauslesen, dass die BGH-Richter Eigentum als „besser“ betrachten als „Miete“. Wenn man die Rechtsprechung des Mietrechtssenates ansonsten betrachtet, ein durchaus überraschendes Eingeständnis.

2. Auch wenn die BGH-Richter entschieden haben, dass die Maklerkosten für den Erwerb von Eigentum nicht zu erstatten sind, wäre diese Entscheidung bei Maklerkosten für die Anmietung von Ersatzmietwohnraum wohl zielich eindeutig anders ausgegangen. Wenn die Mieter also Mieter geblieben wären und nicht auf die „Eigentümerseite“ gewechselt wären, hätten sie gewonnen... und das passt doch dann schon wieder in die übliche Rechtsprechung des Mietrechtssenates

Gewerbemieten: Haus & Grund warnt vor Missbrauch Staatliche Hilfen vor Mietsenkungen

Ein Neuverhandeln von Gewerbemieten darf nur erleichtert werden, wenn tatsächlich coronabedingte Einnahmeverluste vorliegen, staatliche Hilfen in Anspruch genommen werden und diese die Mieten nicht abdecken. So kommentierte der Eigentüerverband Haus & Grund Deutschland entsprechende Pläne der Bundesregierung.

„Der Frühjahrslockdown hat gezeigt, dass private Vermieter mit ihren Gewerbemietern Verhandlungslösungen suchen und finden“, sagte Verbandspräsident Kai Warnecke. Das Frühjahr habe aber ebenso gezeigt, dass insbesondere große, solvente Unternehmen offene Regelungen missbrauchen. „Wenn der Staat die Mietkosten für Unternehmen fast gänzlich übernimmt, machen Nachverhandlungen keinen Sinn. ...“





Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	
Neue Dachstühle	Holzhäuser	Gottlieb-Daimler-Str.10
Dachsanierungen	Holzfassaden	79211 Denzlingen
Altbauanierungen	Wärmedämmung	Telefon (076 66) 56 38
Aufstockungen	Dachfenster	Telefax (076 66) 84 28
Balkonsanierung	Vordächer	info@ringwald-holzbau.de
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gauben	www.ringwald-holzbau.de

E-Auto zu Hause laden: Fünf Tipps für Immobilienverwalter

Elektroautos werden immer beliebter. Im Oktober war jedes sechste neu zugelassene Auto in Deutschland ein Elektro- oder Hybridfahrzeug. Dementsprechend bekommt der Ausbau der Ladeinfrastruktur einen immer höheren Stellenwert. Zudem ist am 01.12.2020 das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Dadurch haben Wohnungseigentümer und Mieter nun ein Anrecht auf die Installation von privaten Ladesäulen. Das übt Druck auf Immobilienverwalter aus, Ladesäulen für ihre Mieter bereitzustellen. Der Ausbau ist komplex und aufwändig. Damit Fehler gar nicht erst auftreten, sollten folgende Punkte berücksichtigt werden.

Ladepunkte an privaten Stellplätzen werden ein elementarer Bestandteil der E-Auto-Infrastruktur. Studien gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren die Mehrheit der Elektrofahrzeuge zu Hause Strom tanken wird. Dementsprechend sollten Vermieter und Hausverwalter sich jetzt Gedanken darüber machen, wie sie das in ihren Immobilien umsetzen wollen. Denn in absehbarer Zeit werden immer mehr Mieter und Wohnungseigentümer Ladesäulen oder sogenannte Wallboxen verlangen. Durch die Verabschiedung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes, kurz WEMoG und staatlichen Subventionen von 900 Euro pro privater Ladesäule, wurden ihre Positionen zudem gestärkt, der Bundestag möchte also ebenfalls mehr Lademöglichkeiten an privaten Parkplätzen schaffen.

TIPP 1: EINHEITLICHE ANBIETER AUSWÄHLEN

Für die Planung und Umsetzung lohnt es sich, auf professionelle Hilfe zu setzen. Dies fängt bereits bei der Auswahl der Ladesysteme an, denn es gibt verschiedene Anbieter mit unterschiedlichen Lösungen, die nicht zusammen abgerechnet werden können. „Verschiedene Anbieter lassen sich nicht in einem Lastmanagement zusammenführen. Um das Laden der E-Autos zu steuern, ist das aber zwingend nötig. Darum sollte alles über einen Zähler und ein System laufen“, erklärt Bernhard Rönsberg von NWG Power, der Full-Service-Firma für Elektromobilität und Mieterstrom.

TIPP 2: LANGFRISTIGE KAPAZITÄTEN EINPLANEN

Ein einheitliches Ladesystem erleichtert auch die Skalierung. Sollten in naher Zukunft mehr und mehr Mieter auf Ladepunkte an ihren Stellplätzen angewiesen sein, muss auch die Zahl der verfügbaren Säulen steigen. „Ein gutes Lastmanagement hat die Zunahme an Elektrofahrzeugen einkalkuliert. Es wäre ärgerlich und teuer, wenn man nach einigen Jahren bereits einen zusätzlichen Anschluss legen müsste, nur weil man die Kapazitäten nicht richtig eingeplant hat“, rät Bernhard Rönsberg.

TIPP 3: PARKPLÄTZE MIT LADESÄULEN ZUSAMMENLEGEN

Des Weiteren ist die Zusammenlegung von Stellplätzen mit einer Ladesäule oder Wallbox empfehlenswert. So können Kosten gesenkt werden, da Stromleitungen nicht über das gesamte Grundstück gelegt werden müssen.



TIPP 4: LAUFENDE KOSTEN BEACHTEN

Bei der Einrichtung der Ladepunkte müssen laufende Kosten und die Abrechnung eingeplant werden. Diese Kosten werden im Zweifel auf die Mieter umgelegt. Hier können Vermieter aber langfristig profitieren, denn für das Laden an den Stationen können Nutzungsgebühren erhoben werden. Dadurch können die Unkosten für den Ausbau wieder erwirtschaftet werden.

TIPP 5: FÖRDERUNGEN VOR BAUBEGINN BEANTRAGEN

Der Ausbau der heimischen Ladeinfrastruktur wird zudem gefördert. Zahlreiche Förderprogramme unterstützen das Einrichten von Ladesäulen und Wallboxen, damit öffentliche Ladepunkte entlastet werden. „Wichtig ist, dass man zuerst die Förderung beantragt, bevor es an den Bau geht. Sonst verliert man seine Ansprüche“, warnt Bernhard Rönsberg.

Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier
 IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR:
 BAUEN UND SANIEREN

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

Baudler

.. wir steigen Ihnen aufs Dach

- Dachdeckungen aller Art
- Flachdachbau
- Solardächer
- Wärmedämmarbeiten
- Terrassen
- Dachflächenfenster
- Fassadenbekleidungen
- Baublechnerei
- Sanierung + Reparaturen
- Dachbegrünungen

Oltmannsstraße 26 • 79100 Freiburg
 Fon 0761-4 56 86 30 • post@baudler.de
 www.baudler.de






Buchbesprechungen

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Das Werk bietet eine praxisorientierte und kompakte Kommentierung zum Wohnungseigentumsgesetz einschließlich seiner Bezüge zu anderen Gebieten wie dem Grundbuchrecht, dem Mietrecht und dem privaten Baurecht. Der Nutzer findet eine wissenschaftlich fundierte, gleichwohl

allgemein verständliche Erläuterung mit vielen Hinweisen für die praktische Umsetzung der rechtlichen Vorgaben. Auf aktuellem Stand findet sich die gesamte Rechtsprechung übersichtlich aufbereitet und gegliedert auch zu hochaktuellen Themen - wie etwa der Mobilfunkanlage auf dem Dach der gemeinschaftlichen Immobilie. Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Die 3. Auflage wird vor allem die grundlegenden Änderungen durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) berücksichtigen.

Eine Reihe von wichtigen Entscheidungen zahlreicher Gerichte sind nachzutragen und deren praktische Konsequenzen darzustellen. Daneben sind die Kommentierungen an einigen Stellen vertieft und um aktuelle Themen erweitert. Das Sachverzeichnis ist ausgebaut, um einen noch besseren Zugriff zu erhalten.

Das Werk richtet sich an Rechtsanwälte, insbesondere Fachanwälte für Miet- und WEG-Recht; vor allem eignet sich das Werk aber für Haus- und WEG-Verwalter.

Mehr Informationen zur WEG-Reform 2020 finden Sie hier <https://www.beck-shop.de/content/kampagnen/weg-reform-alles-neu-beim-wohnungseigentum/weg-reform-2020-die-zentralen-inhalte/15540/>

Hügel / Elzer, Wohnungseigentumsgesetz: WEG; C.H.BECK, 3. Auflage, 2021; XVII, 1408 S., In Leinen 99,00€; ISBN 978-3-406-75662-7



Das neue WEG-Recht 2021

Das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG) tritt am 1.12.2020 in Kraft und stellt große Teile des WEG auf den Kopf. Hierzu gibt das Werk einen konzisen, topaktuellen Überblick zu den ab diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen im Wohnungseigentumsrecht und bietet Hinweise und Handreichungen für die Umsetzung der neuen Bestimmungen in die tägliche Praxis.

Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Für Rechtsanwälte (insbes. Fachanwälte für Miet- und WEG-Recht), Notare und Richter, aber auch WEG-Verwalter und Steuerberater.

Dötsch / Schultzky / Zschieschack, WEG-Recht 2021; 49,00 €; C.H.BECK, 2021; ISBN 978-3-406-75388-6

Bodenfliesen statt Teppichboden

Neuer Bodenbelag verschlechtert den Schallschutz: Wohnungseigentümer muss den vorherigen Standard wiederherstellen

1995 war in einer Wohnanlage das Dachgeschoss zur Wohnung ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. Über 20 Jahre später ersetzte ein Mieter den Teppich durch Bodenfliesen – sehr zum Ärger der Eigentümer der darunterliegenden Wohnung. Denn die Änderung verschlechterte den Trittschallschutz erheblich. Die Miteigentümer forderten vom Eigentümer der Dachgeschosswohnung, wieder einen Teppichboden zu verlegen.

Wie er die gebotene Schalldämmung herstelle, sei Sache des Eigentümers, erklärte das Landgericht Düsseldorf: Aber den 1995 gültigen Standard (DIN 4109) für den Trittschallschutz müsse er einhalten (19 S 152/18). Die Miteigentümer könnten eine Schalldämmung verlangen, die dem Niveau vor dem Austausch des Bodenbelags entspreche.

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

Auch bei nachträglichen Änderungen müssten die zum Zeitpunkt des Baus gültigen Schallschutz-Normen beachtet werden. Im konkreten Fall sei allerdings nicht das Baujahr des Gebäudes ausschlaggebend, sondern das Jahr 1995, weil der Dachboden erst 1995 ausgebaut worden sei.

Vergeblich pochte der Eigentümer dagegen auf sein Recht, sein Sondereigentum umzugestalten. Das stehe ihm selbstverständlich zu, betonte das Landgericht. Änderungen dürften aber nicht zu einem erheblichen Nachteil für die Miteigentümer führen. Diesen Grundsatz müssten auch die Mieter beachten: Der Eigentümer könne sich also nicht darauf berufen, dass nicht er, sondern sein Mieter die Fliesen verlegt habe. Eigentümer müssten dafür

sorgen, dass ihre Mieter die im Wohnungseigentumsrecht festgelegten Pflichten erfüllten.

Auch der Verweis darauf, dass bereits der Estrich – der zum Gemeinschaftseigentum gehöre – schlecht verlegt worden sei, helfe hier nicht weiter. Natürlich sei der Eigentümer nicht verpflichtet, auf eigene Kosten das Gemeinschaftseigentum zu verbessern. Das verlange aber auch niemand. Er könne den Schallschutz verbessern, ohne den Estrich auszutauschen: Bevor die Fliesen verlegt wurden, sei die Trittschalldämmung trotz des mangelhaften Estrichs viel besser gewesen.

Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 27.06.2019 - 19 S 152/18
onlineurteile.de

Freiburgs Wohnungseigentümergemeinschaften sollen klimafreundlicher werden!

Zum 1. Januar hat in Freiburg ein neues Projekt gestartet: Wohnungseigentümergemeinschaften können sich um umfassende Sanierungsberatungen bewerben, die bis zu 100% gefördert werden

Über die speziellen Bedürfnisse von WEG bei der Planung und Umsetzung energetischer Sanierungen ist in den letzten Monaten viel gesagt und geschrieben worden. Hintergrund war unter anderem die WEG-Novelle vom 1. Dezember 2020.

Doch reicht die Novelle aus, um Sanierungstätigkeiten in WEG ausreichend zu fördern? Wenn es nach der Stadt Freiburg geht, nicht. Diese will WEG noch umfassender unterstützen: durch hohe Förderung von Beratungsleistungen und ein spezielles Schulungsangebot für Energieberater*innen. Mit drei verschiedenen Beratungen, einem individuellen Sanierungsfahrplan, einem Heizungscheck zum Einstieg sowie einem umfassenderen Heizungsvariantenvergleich, sollen WEG zur Sanierung motiviert werden.

Unterstützt wird die Stadt dabei von der Energieagentur Regio Freiburg, die das Projekt koordiniert und die ausgewählte Energieberaterinnen und Energieberater der Region speziell schult.

„Bei einer Sanierungsberatung wird das ganze Gebäude mit den jeweiligen Randbedingungen betrachtet und es werden individuelle Sanierungsempfehlungen gegeben“, sagt Harald Schwieder von der Energieagentur Regio Freiburg. Doch die Kosten für umfangreiche Beratungen, die oft mehrere Tausend Euro umfassen, können ein ernstes Hindernis auf dem Weg zur Sanierung sein. Dies wissen auch die in das Projekt eingebundene Hausver-

waltungen. Sie begrüßen es daher, dass die Stadt Freiburg einige Sanierungsberatungen nun finanziell deutlich über das übliche Maß hinaus fördern möchte. „Da das Kontingent begrenzt ist, müssen sich die WEG um eine Förderung bewerben“, erklärt Anne Hillenbach von der Energieagentur Regio Freiburg. Auswahlkriterien sind eine deutliche Klimaschutzwirkung und eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit.

Bewerbungen von WEG, die von der Haus & Grund Immobilien GmbH verwaltet werden, sind schon bei den Projektverantwortlichen eingegangen.

Wohnungseigentümergemeinschaften, die im Rahmen des Projekts eine Sanierungsberatung erhalten möchten, können sich gern bei der Energieagentur Regio Freiburg näher informieren und bewerben. Dies gilt für Eigentümerinnen und Eigentümer ebenso wie für Verwaltende und Beiräte. Antragsberechtigt sind alle WEGs, die aus mindestens vier Eigentümern bestehen, für den geförderten Heizvariantenvergleich sollte die WEG zusätzlich mindestens 8 Wohneinheiten aufweisen. Die Bewerbung ist unkompliziert auf der Webseite, ggf. auch telefonisch, möglich. <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/klimafreundliche-weg-freiburg/>

Kontakt: Dr. Anne Hillenbach; anne.hillenbach@earf.de oder telefonisch unter 0761-79177-22

Stather 

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011



...die richtige Wahl
Wahl KG
HEIZUNG SANITÄR

- Kundendienst
- Energiespartechnik
- ecopower BHKW
- Solaranlagen
- Badgestaltung

Eschholzstr. 44 79106 Freiburg 0761 / 27 76 30



Kleine-Albers
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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

Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude startet am 1. Januar

Mehr Geld für die Sanierung, ein Antrag für sämtliche Förderwünsche

Mit dem 1. Januar 2021 gilt in Deutschland die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die BEG integriert mehrere Programme der bisherigen Träger KfW und BAFA und macht damit die Förderlandschaft übersichtlicher. Hauseigentümer können sich künftig mit nur einem Antrag um praktisch alle für sie in Frage kommenden Förderangebote bewerben. Hinzu kommt eine Verbesserung der finanziellen Unterstützung energetischer Sanierungen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Vorerst gilt die BEG nur für Zuschüsse bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen. Wer eine Maßnahme aus einem geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) umsetzt, erhält künftig fünf Prozentpunkte mehr Zuschuss. Bei neuen Heizungen steigt die Förderquote damit auf bis zu 50 Prozent der Kosten, bei Dämmmaßnahmen, neuen Fenstern und Lüftungsanlagen erhöht sich der Zuschuss auf bis zu 25 Prozent. Mitte 2021 soll auch die Förderung von Gesamtsanierungen auf das neue System umgestellt werden. Neutrale Informationen zu Fragen rund um die energetische Sanierung gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Mit der BEG werden künftig energetische Einzelmaßnahmen in bestehenden Gebäuden sowie energetische Gesamtmaßnahmen im Neu- und Altbau gefördert. Hinzu kommen erhöhte Fördergelder für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen. Das neue Programm integriert zehn KfW- und BAFA-Förderprogramme ganz oder teilweise. „Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können künftig mit einem Antrag an finanzielle Unterstützung kommen, auch wenn sie mehrere Maßnahmen beantragen“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Zudem erhalten sie höhere

Zuschüsse. Damit ist die Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden so attraktiv wie nie. Diese guten Bedingungen sollten sich Eigentümer nicht entgehen lassen.“

JANUAR 2021: NEUORDNUNG DER EINZELMASSNAHMENFÖRDERUNG - START MIT ZUSCHÜSSEN

Wer sich für eine finanzielle Unterstützung von energetischen Einzelmaßnahmen interessiert, kann wie bisher zwischen einem Zuschuss und einem Kredit mit Tilgungszuschuss wählen. Die neue Kreditvariante im Rahmen des BEG wird jedoch erst ab dem 1. Juli 2021 zur Verfügung stehen. Bis dahin gelten die alten Förderregeln der KfW.

Die Zuschuss-Fördersätze bei Einzelmaßnahmen, die erst mit dem Klimapaket am 1. Januar 2020 eingeführt wurden, bleiben gleich. Wer jedoch künftig eine geförderte Gebäudeenergieberatung mit anschließender Ausstellung eines individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP) für Wohngebäude durchführen lässt oder bereits einen vom Bund geförderten Sanierungsfahrplan vorliegen hat und eine Maßnahme daraus realisiert, bekommt einen Förderbonus

von fünf Prozentpunkten bei der Umsetzung. Die Gebäudeenergieberatung als Einstieg in die Sanierung wird dadurch nochmal deutlich attraktiver. „Der Staat fördert die Beratung bereits mit 80 Prozent, kommt ein iSFP-Bonus bei der Ausführung hinzu, macht sich die Beratung sogar mehr als bezahlt“, sagt Hettler.

ZUSCHÜSSE FÜR NEUE HEIZUNGEN, DÄMMUNGEN, FENSTER UND LÜFTUNGSANLAGEN GESTIEGEN

Was bedeutet der iSFP-Bonus in Fördermitteln ausgedrückt? Wer bei einem Ölkelletausch etwa eine Wärmepumpe oder Biomasseanlage einbaut, erhält vom Staat nicht mehr wie bisher 45 Prozent der Investitionskosten, sondern 50 Prozent. Kostet die Wärmepumpe beispielsweise 18.000 Euro, gibt es in diesem Fall 9.000 Euro Zuschuss. Für eine Erdgas-Hybridheizung mit einem erneuerbaren Anteil von mindestens einem Viertel – beispielsweise in Form von Solarthermie – steigt der Investitionszuschuss von 40 auf 45 Prozent, wenn eine Ölheizung ausgetauscht wird. Dämmmaßnahmen an Fassade, Dach und Kellerdecke, neue Fenster sowie Lüftungsanlagen inklusive Wärme- und Kälterückgewinnung, die die Gebäudehülle im notwendigen Maß energieeffizienter machen, erhalten 20 Prozent Zuschuss. Mit dem iSFP-Bonus gibt es 25 Prozent. Kostet eine Dämmung etwa 60.000 Euro, gibt es also maximal 15.000 Euro vom Staat dazu. Beachtet werden sollte in diesem Zusammenhang: Wer sich etwa eine neue Heizung und eine Dämmung zulegt, darf eine bestimmte Obergrenze bei den förderfähigen Kosten nicht überschreiten. Sie wurde jetzt von 50.000 Euro auf 60.000 Euro erhöht – eine weitere



**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

Verbesserung des BEG gegenüber der bisherigen Förderung. Die Einzelmaßnahmen können über mehrere aufeinander folgende Jahre hinweg beantragt werden. Auch der iSFP-Bonus kommt jedes Mal erneut zum Zuge. Es muss jedoch eine Verbesserung der energetischen Qualität erfolgen, sonst gibt es kein Geld. Damit kein Missbrauch getrieben wird, wird es künftig – auch bei den Einzelmaßnahmen – verstärkte Kontrollen vor Ort geben.

AUCH MEHR GELD FÜR BAUBEGLEITUNG

Die Baubegleitung durch eine Expertin oder einen Experten berechtigt ebenfalls zu mehr Fördergeld: Für eine qualifizierte Baubegleitung gewährt der Staat bislang Zuschüsse in Höhe von 50 Prozent der Kosten, bis zu 4.000 Euro pro Vorhaben. Dieser Betrag steigt nun bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf maximal 5.000 Euro, bei Mehrfamilienhäusern sogar auf bis zu 2.000 Euro pro Wohneinheit, insgesamt auf 20.000 Euro. Der Zuschuss wird zusätzlich zu den Geldern der anderen Sanierungsmaßnahmen gewährt.

Mit dem Start der BEG-Förderung wird übrigens keine neue

Behörde geschaffen: Das BAFA nimmt für Einzelmaßnahmen künftig die Anträge für Zuschüsse an, die KfW ab 1. Juli 2021 die Anträge für Kredite. Für die ab dem Juli startende BEG-Zuschuss- und Kreditförderung für Gesamtsanierungen, die sogenannte Effizienzhaus-Förderung, bleibt ausschließlich die KfW zuständig. Bis dahin gelten für Gesamtsanierungen die alten KfW-Förderregeln. Ab 2023 soll das BAFA alle Zuschussanträge bearbeiten und die KfW für alle Kreditvarianten zuständig sein.

Experten sehen die veränderten Regelungen als einen wichtigen Schritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand an. „Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude stellt eine enorme Verbesserung für Sanierungswillige dar“, betont Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Ich kann Hausbesitzern nur raten, mit ihrem Energieberater zu klären, wie dieses großartige Förderangebot im eigenen Sanierungsprojekt genutzt werden kann.“ Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau.

Natürlicher Wärmeschutz dank Ziegelbauweise

Um im Winter guten Gewissens die Heizung aufdrehen zu können, ohne dabei Angst vor den Kosten zu haben, sind massive, wärmedämmende Außenwände eine Notwenigkeit. Ziegelhäuser bieten dafür einen echten Vorteil: sie verfügen von Natur aus über eine ausgezeichnete Wärmedämmung.

Die Tage werden wieder kürzer, die Temperaturen sinken und Kinder sowohl als auch Erwachsene freuen sich auf den ersten Schnee und gemütliche Abende bei Kerzenschein und einer Tasse heißem Tee. Der Winter ist die Zeit des Jahres, in der wir uns am meisten auf unser wohlig warmes und gemütliches Zuhause freuen und viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Getrübte Freude herrscht dabei bei all jenen, die mit veralteten Heizungen, unzureichender Dämmung und zugigen Fenstern leben müssen. Eine Sanierung ist fällig, natürlich nach den neuesten Standards. Wer nicht alle paar Jahre den geänderten Vorschriften hinterher jagen will, entscheidet sich beim Bau des Hauses am besten von Anfang an für die massive Ziegelbauweise. Mit dem Baustoff Ziegel ist man bereits heute bestens für zukünftige Verordnungen gerüstet.

Egal, ob die Heizenergie nun durch Solarkollektoren, Wärmepumpen oder Pelletöfen entsteht – die umweltfreundlichste Anlage nützt nur wenig, wenn die Wärme aus dem Inneren des Hauses wieder leicht entweichen kann. Besser fährt man daher mit dem Motto: „Kann keine Wärme entweichen, muss diese auch nicht teuer bereitgestellt werden.“ Hochleistungs-Wärmedämmziegel von Mein Ziegelhaus erreichen beispielsweise durch ihre Füllung aus Mineralwolle optimale Dämmwerte.

Mit MZ-Ziegeln lassen sich die KfW-geförderten Effizienzhäuser



Marken-Qualität
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
■ ■ ■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken
des Fach-
handels!

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

Alles
auf Lager!

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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

bis hin zu Häusern in Passiv-Bauweise verwirklichen, ohne dabei auf eine zusätzliche Dämmung, wie z.B. ein Wärmedämmverbundsystem zurückgreifen zu müssen. Da Ziegel außerdem über eine Lebensdauer von oftmals mehr als 100 Jahren verfügen, ist das Ziegelhaus eine doppelt gute Investition, da auch die nächste Generation von ihr profitieren kann.

Eine effiziente Wärmedämmung ist notwendig, um das perfekte Wohlfühlklima im Innenraum zu erhalten. Daneben spielt die Unbedenklichkeit des verwendeten Materials sowie das Feuch-

teverhalten eine entscheidende Rolle für Luftqualität und Wohnkomfort. Ziegel werden aus natürlichen Rohstoffen hergestellt und sondern zu keiner Zeit schädliche oder gar giftige Stoffe an ihre Umgebung ab. Durch ihre Kapillarleitfähigkeit trocknen Ziegelwände außerdem schneller als andere Baumaterialien und verbessern dadurch die klimatischen Bedingungen in den eigenen vier Wänden.

Weitere Informationen sind erhältlich unter www.meinziegelhaus.de.

Winterbaustellen trocknen und lüften

„Das Hauptproblem auf Winterbaustellen ist die Feuchtigkeit. Sie entsteht, wenn Estrich aufgebracht oder die Innenwände verputzt werden. Diese Feuchtigkeit muss raus“, konstatiert Dipl.-Ing. (FH) Marc Ellinger, Sachverständiger im Verband Privater Bauherren (VPB) und Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden. „Das funktioniert nur durch konsequentes Heizen und Lüften. Beides ist unentbehrlich, um Schäden am Neubau zu verhindern.“ Funktioniert die Heizung im Haus noch nicht, sollten Bauherren Trocknungsgeräte einsetzen. VPB-Bauherrenberater Ellinger empfiehlt dazu Elektroheizer, keine Gasheizer. „Wichtig ist das gleichmäßige Heizen in allen Stockwerken, auch im Dachgeschoss. Ein bis zwei Heizlüfter pro Etage sind nötig. Geheizt werden muss rund um die Uhr, 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Dabei sollte die Innenraumtemperatur bei mindestens 10 Grad Celsius liegen. Im Idealfall sorgen Ventilatoren neben den Heizern für die gleichmäßige Verteilung der Wärme auf der Etage.“ Damit die nasse Luft auch aus dem Bau entweichen kann, muss regelmäßig gelüftet werden. Marc Ellinger empfiehlt: „Stoßlüften als Querlüften je nach Außentemperatur fünf bis 15 Minuten und das zwei- bis dreimal am Tag.“ Je kälter es ist, umso schneller funktioniert der Luftaustausch.

Die Frage, wer das Trocknen der Baustelle bezahlt, führt erfahrungsgemäß immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Baufirma und Bauherren. Da sich die Baufirma vertraglich verpflichtet hat, einen mängelfreien Bau zu übergeben, sollte es in ihrem Interesse

liegen, Feuchteschäden zu verhindern und entsprechend Heizgeräte aufzustellen. Allerdings sehen das nicht alle Firmen so.

„Rechtlich gesehen kann mangelnde Trocknung, die zu Schäden an Nachgewerken und anderen Nachteilen bis hin zur Unbenutzbarkeit des Hauses zum vertraglichen Zweck führt, zu Verzugsschadensersatzansprüchen, Abnahmeverweigerungen oder Abnahme mit Vorbehalt vieler Mängelrechte und entsprechender Zahlungseinbehalte führen“, erläutert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag. Damit die Situation nicht ausgerechnet in der Phase eskaliert, in der die Bauherren mitten in den Umzugsvorbereitungen stecken, rät der Jurist, ein eventuell nötiges Trocknungsmanagement und die Zahlung der entsprechenden Kosten stets vorab im Bauvertrag ausdrücklich zu regeln. „Dabei sollte auch die Dauer der Trocknungsphase realistisch in die Bauzeit eingeplant werden.“

„Bauherren, die das Thema nicht im Bauvertrag geregelt haben, müssen unter Umständen selbst aktiv werden und entsprechende Geräte mieten“, empfiehlt Marc Ellinger. „Aber allein mit dem Aufstellen von Heizgeräten ist es noch nicht getan, die Geräte müssen von Experten eingerichtet, überwacht und die Heizleistung gegebenenfalls angepasst werden, sonst drohen Trocknungsschäden. Das sind zum Beispiel Risse oder Verformungen, die entstehen, wenn die Oberfläche zu schnell austrocknet.“ Wichtig ist immer auch die Klärung der Frage, wer sich am Wochenende um das Lüftungsmanagement auf der Baustelle kümmert, wenn sie nicht besetzt ist.

„Ein Klassiker, der immer wieder falsch gemacht wird und oft zu massiven Schimmelschäden führt, ist die offene Luke zum Dachboden hin“, erinnert Marc Ellinger. Immer wieder stoßen VPB-Berater auf das Problem: Im Winter wird im Erdgeschoss und im ersten Stock verputzt und geheizt, während die Luke zum noch nicht ausgebauten und ungedämmten Dachgeschoss weit offen steht. Das ist bauphysikalisch fatal, denn die Feuchtigkeit aus dem unteren Bereich zieht wie in einem Kamin nach oben und schlägt sich dort an den kühlen Dachsparren nieder. „Diese Feuchtigkeit führt fast immer zu Schimmelbefall, der später teuer saniert werden muss. Im schlimmsten Fall müssen sogar ganze Balken ausgetauscht werden“, erklärt der Experte und weiß auch, was zu tun ist: „Das Treppenloch zum ungedämmten Dach muss verschlossen werden, entweder durch eine Lukentür oder durch eine Folie. Verschließen müssen Baufirmen auch Installationsdurchbrüche, die noch offen im ungedämmten Spitzboden enden. Sie müssen abgeklebt werden, solange unten geputzt und geheizt wird.“

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

**HOPP UND
HOFMANN**

Ruf an!
0761
45997-0



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

Hausbau in Deutschland was ändert sich 2021?

Nach wie vor steht das Eigenheim ganz oben auf der Wunschliste der Deutschen. Extrem niedrige Zinsen, Zuschüsse über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf einem historischen Höhepunkt, ein derzeit (noch) reduzierter Mehrwertsteuerbetrag: All das sorgt in der Summe für einen Bauboom - der Corona-Pandemie zum Trotz. Und: nach Einschätzung des Vereins zur Qualitäts-Controle am Bau e.V. wird sich daran auch im neuen Jahr nichts ändern.

BAUEN WIRD TECHNISCH NOCH ANSPRUCHSVOLLER

Eine der grundlegenden Änderungen für 2021 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG), das unter anderem verbindlich vorschreibt, dass private Bauherren ab 2021 nur noch Häuser bauen dürfen, die dem Niedrigstenergiestandard entsprechen. Das bedeutet, dass mindestens eine Form von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung genutzt werden muss, aber auch, dass der Primärenergieverbrauch generell auf einem möglichst niedrigen Niveau gehalten wird. Dies müsse vor allem durch einen hochwertigen baulichen Wärmeschutz, konkret durch gute Dämmung, hochwertige Fenster und durch Vermeidung von Wärmebrückenverlusten erreicht werden. „Die technischen und baulichen Rahmenbedingungen beim Bau neuer Wohnhäuser waren auch vorher schon anspruchsvoll, werden im Detail durch das GEG spürbar diffiziler“, so der Verein zur Qualitäts-Controle am Bau e.V.

BAULAND UND GUTE HANDWERKER WERDEN VIELERORTS RAR

Unabhängig von den technischen Herausforderungen stehen den eigentlich guten Rahmenbedingungen für den Hausbau auch negative Aspekte gegenüber.

In vielen Regionen, insbesondere in den Städten oder den Randgebieten der Metropolen wird Bauland knapp und auch qualifizierte Handwerker werden mitunter rar. Das ist nach Überzeugung des VQC oft nicht nur ein organisatorisches Problem, sondern zugleich auch ein preistreibender Faktor.

REDUZIERTER MEHRWERTSTEUERSATZ FÄLLT WEG

Hinzu kommt, dass der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 16 Prozent nur für Immobilien zum Tragen kam, die zwischen dem 1. Juli und 31. Dezember dieses Jahres fertig gestellt werden beziehungsweise wurden. „Hausherren, deren Haus innerhalb dieses



Zeitraums fertiggestellt wurde, konnten so spürbar vom reduzierten Mehrwertsteuersatz profitieren. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang übrigens der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dieser Vorteil fällt jetzt weg“, so der VQC weiter. Der VQC rät aber auf jeden Fall davon ab, bei bereits abgeschlossenen Bauverträgen eine Beschleunigung des Hausbaus zu erzwingen, um in diesem Jahr noch in den Genuss des Steuervorteils zu kommen.

FRIST FÜR BAUKINDERGELD AUF DEN 31. MÄRZ 2021 VERLÄNGERT

Positiv für Bauherren ist auch die von der Bundesregierung verabschiedete Fristverlängerung für das Baukindergeld. Hier gilt: Familien, die bis zum 31. März 2021 eine Immobilie - egal ob neu oder gebraucht - kaufen, können bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Antrag auf Baukindergeld einreichen. Ursprünglich galt hier als Stichtag der 31. Dezember 2020. Wegen der Corona-Krise wurde die Regelung verlängert. Der Bund fördert mit dem Baukindergeld Familien mit bis zu 1.200 Euro im Jahr pro Kind über einen Zeitraum von 10 Jahren. „Hier kann es sich also lohnen, genau hinzuschauen, auf die jeweiligen Fristen zu achten, um von dieser Prämie noch profitieren zu können. Ein Immobilienkauf unter Zeitdruck sollte dennoch nicht getätigkt werden, so der VQC weiter“.

STAAT LEGT BEI BAUSPARERN NACH

Und noch ein Bonbon liegt ab dem 1. Januar bereit: Mit der Novellierung des Wohnungsbauprämiengesetzes reagiert der Staat auf den Anstieg der Immobilienpreise. Ab 2021 soll damit das Bausparen für angehende Eigenheimbesitzer deutlich attraktiver werden. Je nach Einzahlsumme legt der Staat eine Wohnungsbauprämie von bis zu 10 Prozent pro Jahr obendrauf. Für Verheiratete liegt der Förderbetrag je nach Einzahlsumme sogar doppelt so hoch. „Alles in allem sind das für das kommende Jahr gute Voraussetzungen für Bauherren“, so der VQC.

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

Neuer Service ab 2021: Erbrechtssprechstunde

Immobilien gehören regelmäßig zu den wirtschaftlich und emotional bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft. Gleichzeitig sorgen sie nicht selten für Konflikte. Daher stellen sich rund um die Immobilie zahlreiche erbrechtliche Fragen. Angefangen von der Frage, wer im Erbfall Eigentümer der Immobilie des Erblassers wird bis hin zu der Problematik, wie sich die Rechtslage darstellt, wenn mehrere Erben Immobilien als Erbgemeinschaft erben. Häufig steht jedoch eine Frage im Vordergrund: Was kann man als Erblasser tun, um Streit bezüglich einer Immobilie auszuschließen?

Haus & Grund Freiburg berät mit den Rechtsanwälten Peter-Dietmar Schnabel und Arnd Henke schon seit Jahren auch zu erbrechtlichen Fragen, insbesondere auch zu Übergabeverträgen. Aufgrund der steigenden Bedeutung erbrechtlicher Fragen wollen wir jedoch den Beratungsservice für die Mitglieder ausbauen. Künftig wird es daher für Mitglieder als zusätzliches Angebot eine spezielle Erbrechtssprechstunde geben. Diese soll eine erste Orientierung in erbrechtlichen Fragen bieten: wie stellt sich die Rechtslage mit und ohne Testament dar? Welche Lösungsansätze sind im Zusammenhang mit der Vererbung von Immobilien denkbar?

Wir freuen uns, dass wir für die Erbrechtsberatung Rechtsanwalt Patrick Melcher aus Freiburg gewinnen konnten. Er ist seit vie-

len Jahren schwerpunkt-mäßig im Erbrecht tätig und verfügt daher über umfassende erbrechtliche Kenntnisse. Er steht Ihnen künftig zusätzlich zu den Rechtsanwälten Peter-Dietmar Schnabel und Arnd Henke als erfahrener Rechtsanwalt für alle

erbrechtlichen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung. Im Rahmen der Erbrechtsberatung werden nicht schlagartig alle Probleme gelöst werden können. Sie werden jedoch viele wertvolle Hinweise für die weitere erbrechtliche Vorgehensweise erhalten. Die Inanspruchnahme der Erbrechtsberatung ist für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg im Mitgliedsbeitrag enthalten und daher kostenfrei.

Die Erbrechtsprechstunde findet an jedem zweiten Mittwoch eines Monats im Verbandshaus in der Zeit von 15:00 Uhr – 18:00 Uhr statt. Terminreservierungen sind – wie gewohnt – über die Geschäftsstelle (Tel. 0761 / 380 56-0) möglich.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
Buderus	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
GÖTZ+MORIZ bauen + modernisieren	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
GETService	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
GEV	Wohngebäude-versicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
Handwerkerservice	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.hausgrund-freiburg.de abrufbar
ista	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
ROLAND DIE RECHTSCHUTZ-VERSICHERUNG	Rechtsschutz-versicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
swico creative lighting	LED-Leuchtmittel und Leuchtsysteme	25 % Rabatt	Rabatt gilt nur im SWICO-Online Shop mit Rabattcode
WAREHaus	Software für die Betriebskosten-abrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

Mietersuche – es soll langfristig gutgehen!

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

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

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

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

LEISTUNGSUMFANG BEI DER WOHNRAUMVERMITTLUNG

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

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

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

Manja Krüger Immobilienfachwirtin (IHK)
Immobiliengewirtin (DIA)

HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH BIETET AN

VERWALTUNG

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

VERKAUF

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

VERMIETUNG

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



WOHNUNGSEIGENTUMS- UND MIETHAUSVERWALTUNG

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



VERKAUF UND VERMIETUNG

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

Rufen Sie an oder senden Sie den untenstehenden Coupon ein.

Ich interessiere mich für

- VERWALTUNG
 - VERKAUF
 - VERMIETUNG

Meine Anschrift _____



Haus & Grund Immobilien GmbH

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

November 2020, **105,0**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Dezember 2020, **106,4**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 **-0,88%**.

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



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.



Beitragsrechnung 2021!

GEÄNDERTE BANKVERBINDUNG?

ADRESSÄNDERUNG?

ÄNDERUNGEN IM OBJEKTBESTAND?

Die Mehrzahl unserer Mitglieder hat uns ein SEPA-Lastschriftmandat zum Einzug des Mitgliedsbeitrages erteilt. Sollte sich Ihre Bankverbindung geändert haben, bitten wir Sie dringend um Mitteilung der neuen Bankverbindung. Bei falscher Kontoverbindung entsteht im Einzugsverfahren ein umständlicher Rückbelastungsvorgang, der Sie als Mitglied mit vermeidbaren Gebühren belastet.

Sofern Sie im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft mehrere Objekte gemeldet haben und sich hier eine Veränderung ergeben hat, so teilen Sie uns dies bitte ebenfalls umgehend mit. Gleicher gilt bei einer Adressänderung.

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 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
 - Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
 - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
 - Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
 - Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
 - Jeden Montag, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.
- Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875
- Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

Telefonische Rechtsberatung 0761/38056 - 99

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

Weitere Leistungen

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 22.02.2021

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** auf unserer Homepage 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.

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.	

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



- 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-Weiß-Straße 123
Telefon 0761/278188

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

Abrichstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. 0761/132054 · Fax 132055
www.mathis-sonnenschutz.de · info@mathis-sonnenschutz.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 0179-5140808 · www.strittmatter-fliesen.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

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

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



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

Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 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