

105. Jahrgang

Ausgabe
10 | 2021



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



2021
125 JAHRE

Haus & Grund Freiburg

Fernwärme

MEHR TRANSPARENZ
FÜR EIGENTÜMER

E-Mobilität

DIE TANKSTELLE ZUHAUSE

**Gegen illegale
Graffiti**

VEREIN SICHERES FREIBURG E.V.
HILFT EIGENTÜMERN

2021
35 JAHRE

Haus & Grund
Immobilien GmbH | Freiburg

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17

krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



FREIBURG HOCHDORF

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen + 1 Gewerbe
Wohnfläche ca. 216 m², Nutzfläche ca. 117 m²,
Grundstück ca. 517 m², Baujahr 1979, gepflegter
Zustand, Öl-ZH, EV 124 kWh/m²a, D,
komplett vermietet, KM € 34.536,- p.a.

KP € 1.175.000,- INKL. GARAGE



FREIBURG ZÄHRINGEN

bezugsfreies Reihenmittelhaus auf Erbbaugrundstück
Wohnfläche ca. 181 m² + ca. 122 m² Nutzfläche,
Grundstück ca. 376 m², Baujahr 1972, 5 Zimmer und
2-Zimmer-ELW im OG, Öl-ZH (2003),
BA 150,4 kWh/m²a, E, 3 Balkone, Terrasse und Garten

KP € 415.000,- INKL. GARAGE

TITISEE

bezugsfreie Doppelhaushälfte in ruhiger Lage,
Wohnfläche ca. 180 m², Grundstück ca. 645 m²,
Baujahr 1968, 7 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Gas-EH
(2006), Energieausweis beauftragt, 2 Balkone,
2 Terrassen, großer Garten, Gartenhaus

KP € 450.000,-



ST. MÄRGEN

4,5-Zimmer-Wohnung mit Fernblick, Wohnfläche
ca. 124 m² + 50 m² Terrasse, Bj. 1979, Öl-ZH,
EV 104 kWh/m²a, 2 Bäder, Granitfliesen, neue bodentiefe
Fenster, offene Küche mit EBK, viel Gestaltungspotential,
KP € 325.000,- INKL. 2 TG-PLÄTZE

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Fernwärme
Mehr Transparenz für Eigentümer
- 5 Baufinanzierung
Individuelle Faktoren bestimmen den Zinssatz
- 6 Mietspiegelreform: Gesetz bringt keine Verbesserungen
- 6 Wohngebäudeversicherung
Mehrfamilienhaus richtig versichern
- 7 Radonvorsorgegebiete in Baden-Württemberg festgelegt
- 7 Versicherung gegen Elementarschäden ratsam
Haus & Grund gegen Versicherungspflicht

RECHT & STEUER

- 8 Dach wasserdicht oder regensicher?
- 8 Vorsorgevollmacht für den Sohn
- 9 Erbschaftsteuer
Kosten für Steuererklärung und Haushaltsauflösung absetzen
- 9 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
Honorar frei verhandeln
- 10 Berufsbetreuerin als Erbschleicherin
- 10 Modernisierung und Mieterhöhung
- 11 Dysfunktionale Heizungsanlage
- 11 Sturmschaden am Hausdach?
- 12 Buchbesprechung
Eigentumswohnung
- 13 Kaufpreisaufteilung zwischen Gebäude und Grund bei
Erwerb einer Immobilie

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 WEG: Ein Café ist kein Restaurant
- 14 Wasserschaden: Eigentumswohnung unbewohnbar
- 14 BGH zum WEG

RUND UMS HAUS

- 15 E-Mobilität
Die Tankstelle zu Hause
- 16 Friede, Freude, Sichtschutzzaun
- 17 Sommer- oder Wintergarten?
Unterschiede kennen und die richtige Wahl treffen
- 18 Powerscrubber mit Reinigungs-Plus

VERBANDSINFO

- 19 Nebenkosten abrechnen: Kein Buch mit sieben Siegeln!
- 19 125 Jahre Haus & Grund Freiburg
Gewinner des Jubiläumsgewinnspiels
- 20 Mitglieder werben Mitglieder
- 21 Gegen illegale Graffiti
Verein Sicheres Freiburg e.V. hilft betroffenen privaten
Eigentümern
- 21 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Die Maßstäbe der Messtechnik

Als Dienstleister für Immobilien-Eigentümer und -Verwalter gilt bei BFW Ritter seit über 50 Jahren exakt ein Prüfstein, eine Einheit und ein Maß: **Ihre Zufriedenheit bei der Heizkostenabrechnung!**



BFW Dieter Ritter GmbH

Hohrainstraße 2, 79369 Wyhl a. K., Tel.: 07642 / 9200-0
Mail: zentrale@bfw-ritter.de, www.bfw-ritter.de

 **DEUMESS**  **greenTec** www.ip-greenotec.de

BFW RITTER
HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

Fernwärme

Mehr Transparenz für Eigentümer

Was schon länger für zentrale Heizungsanlagen geplant ist, wurde nun bei der Fernwärme umgesetzt. Der Bundesrat verabschiedete eine neue Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte und setzt damit europäische Vorgaben um. Fernablesbare Zähler und unterjährige Verbrauchsinformationen sollen nun bei den Eigentümern für mehr Transparenz über den Energieverbrauch ihrer Gebäude sorgen.

Die neue „Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsverordnung (FFVAV)“ regelt die Messung und Abrechnung der gelieferten Wärme oder Kälte zwischen Versorgungsunternehmen und Kunden. Kunde ist in der Regel der Eigentümer – sei es der Vermieter oder die Wohneigentümerge meinschaft (WEG) – dessen Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkältenetz angeschlossen ist. Die Verordnung gilt aber auch für das Wärme-Contracting, bei dem ein Energiedienstleister (Contractor) die Wärme zumeist in einer BHKW-Anlage unmittelbar im Gebäude erzeugt. Hier kann es sein, dass der Contractor aufgrund vertraglicher Regelungen die Mieter oder Nutzer als Kunden direkt mit Wärme versorgt. Üblich ist jedoch, dass auch beim Energiecontracting der Eigentümer Kunde ist.

Hinweis: Das Verhältnis eines Gebäudeeigentümers (Vermieter, WEG), der Fernwärmekunde ist, zu seinen Mietern oder Nutzern ist nicht Gegenstand der neuen Verordnung, sondern der Heizkostenverordnung.

Im Zusammenhang mit der neuen Fernwärme- oder Fernkälte-Verordnung mussten auch einige Regelungen der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)“ angepasst werden. Die neuen Regelungen im Überblick:

NEUE ZÄHLER MÜSSEN FERNABLESBAR SEIN

- Das Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, durch geeignete Messeinrichtungen den tatsächlichen Fernwärme- oder Fern-

◆ 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

kälteverbrauch des Kunden zu ermitteln. Dabei müssen die nach Inkrafttreten der Verordnung installierten Zähler fernablesbar sein.

- Alte Zähler sind vom Versorgungsunternehmen bis einschließlich 31. Dezember 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachzurüsten oder durch fernablesbare Messeinrichtungen zu ersetzen.
- Fernablesbare Zähler müssen mit den Messeinrichtungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sein und Datenschutz sowie Datensicherheit gewährleisten.
- Beim Anschluss der Messeinrichtung an ein Smart-Meter-Gateway muss dieses Smart-Meter-Gateway die Vorgaben zum Datenschutz und zur Datensicherheit des Messstellenbetriebs gesetzes (MsbG) erfüllen. Außerdem sind in diesem Fall die Kosten für den Fernwärmebezug und die Kosten für den Messstellenbetrieb getrennt abzurechnen.
- Wenn bereits ein Smart-Meter-Gateway für die Strom- oder Gasmessung vorhanden ist, kann der Anschlussnehmer (Eigentümer) zur Messung des Fernwärme- oder Fernkälteverbrauchs auch einen Messstellenbetreiber auswählen, um von dem Bündelangebot nach § 6 Absatz 1 Nr. 2 MbsG Gebrauch zu machen und Kosten zu sparen.

HÄUFIGERE ABRECHNUNGS- UND VERBRAUCHSINFORMATIONEN WERDEN ZUR PFLICHT

- Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen müssen vom Versorgungsunternehmen unentgeltlich und auf Wunsch des Kunden auch elektronisch bereitgestellt werden.
- Dabei ist das Versorgungsunternehmen verpflichtet, die Kosten für die fernablesbaren Zähler, die Einsparungen durch die entfallene Vor-Ort-Ablesung und durch die spartenübergreifende Fernablesung (beispielsweise von Gas, Strom oder Wasser) dem Kunden klar und verständlich offenzulegen.
- Die Abrechnung muss zunächst mindestens einmal jährlich zur Verfügung gestellt werden.
- Sobald die Messeinrichtungen fernablesbar sind, müssen Abrechnung einschließlich Verbrauchsinformationen
 - auf Verlangen des Kunden oder wenn dieser sich für die elektronische Bereitstellung entschieden hat, mindestens vierteljährlich,
 - ansonsten mindestens zweimal im Jahr und
 - ab 1. Januar 2022 monatlich zur Verfügung gestellt werden.
- Außerdem sind dem Kunden mit der Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs umfangreiche Informationen wie beispielsweise zu den Preisen, Steuern und Abgaben, zu den eingesetzten Brennstoffen und Technologien, zu den jährlichen CO2-Emissionen sowie Vergleiche zu den Verbrauchsdaten gegenüber dem Vorjahr und dem Durchschnittsverbrauch zur Verfügung zu stellen.
- Das Versorgungsunternehmen hat den Kunden (Gebäudeeigentümer) vor der Wahrnehmung seines Zutrittsrechts nach § 16 AVBFernwärmeV zu benachrichtigen. Das war bisher nicht so.

Die Verordnung wird am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten, voraussichtlich noch im Sommer 2021.

Corinna Kodim

Baufinanzierung

Individuelle Faktoren bestimmen den Zinssatz

Zinsen machen bei einem Immobiliendarlehen einen großen Teil der Kosten aus. Dabei können minimale Unterschiede hinter dem Komma bereits über Tausende von Euro oder einige Jahre Kreditlast entscheiden. Doch welche Faktoren beeinflussen den individuellen Zinssatz?

Eine wichtige Grundlage für das Zinsniveau ist der Leitzins, der von der Europäischen Zentralbank (EZB) festgelegt wird. Im Jahr 2016 hatte sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt. Das Ergebnis: Sparen bringt (fast) keine Zinsen mehr und auch die Zinsen für die Baufinanzierung sind niedrig – aber ganz so niedrig dann doch nicht. Warum? Weil die Zinsen für die Immobilienfinanzierung nur zu einem gewissen Teil von der Leitzins-Entwicklung abhängen.

MARKTENTWICKLUNG IST NUR DIE GRUNDLAGE

Ein weiterer wichtiger Leitzins zur Ermittlung von Zinsen ist der EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Grob gesagt beschreibt der EURIBOR die Zinsen, die eine Bank einer anderen in Rechnung stellt, wenn sie ihr Geld leiht. Der EURIBOR wird von vielen Banken genutzt, um den Zinssatz für variable Immobiliendarlehen festzusetzen. Auch die Zinsen für Anleihen und Pfandbriefe als Geldanlage spielen eine große Rolle für die Entwicklung der angebotenen Zinsen für Baugeld. Doch welcher Zinssatz Kreditinteressenten letztendlich angeboten wird, hängt noch von vielen weiteren Faktoren ab.

LAGE DER IMMOBILIE

Was nicht jedem Kreditinteressenten bewusst ist – auch die Wahl des Grundstücks und die Art der Immobilie beeinflussen den Zinssatz für die Baufinanzierung. Denn die Bank möchte ihr eigenes Risiko mindern: Sollte ein Kreditnehmer nicht mehr in der Lage sein, die monatlichen Raten zu zahlen, möchte die Bank bei einer möglichen Zwangsversteigerung den Darlehensbetrag wieder hereinholen. Liegt ein Objekt in einer günstigen Lage, in der es viele Interessenten gibt, minimiert das die Risiken der Bank. Ein höheres Risiko gibt die Bank über die Zinsen an den Kreditnehmer weiter.

INDIVIDUELLE FAKTOREN

Einige davon können Kreditnehmer selbst beeinflussen, andere nicht. Einen Anteil der Zinsen machen die Gebühren der Bank



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

aus, die natürlich auch an dem Kredit verdienen möchte. Einen weiteren Einfluss auf den Zinssatz hat auch die Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung für die Zukunft. Erwartet der Kreditgeber in den nächsten Jahren deutlich steigende Zinssätze, fällt der Aufschlag für eine lange Zinsbindungsfrist, wie sie bei Annuitätendarlehen üblich ist, höher aus als in Wirtschaftsphasen, in denen stagnierende oder fallende Zinsen zu erwarten sind. Dabei haben auch die Entwicklungen in anderen Ländern einen hohen Stellenwert. Schließlich ist der Geldmarkt international.

EIGENE BONITÄT

Die individuelle Bonität für den angebotenen Zinssatz spielt natürlich ebenfalls eine große Rolle. Dabei muss das Einkommen zur gewünschten Darlehenssumme passen und auch das Zahlverhalten in der Vergangenheit für mögliche andere Kredite spielt eine Rolle. Ein unbefristetes Arbeitsverhältnis oder eine Verbeamtung auf Lebenszeit liefern der Bank zudem Anhaltspunkte dafür, dass Kunden ihren Kredit langfristig bedienen können. Bei Selbständigen und Arbeitnehmern mit befristetem Arbeitsvertrag sieht die Bank höhere Risiken.

GÜNSTIGE ZINSEN SICHERN

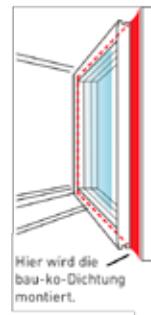
Angesichts der langen Dauer einer Immobilienfinanzierung können bereits geringe Unterschiede bei den Zinsen die Gesamtkosten für den Kredit deutlich beeinflussen. Daher ist es sinnvoll, mehrere Angebote zu vergleichen, um die Bank zu ermitteln, die die günstigsten Konditionen gewährt. In Niedrigzinsphasen ergibt es tendenziell mehr Sinn, die Zinsbindungsfrist möglichst lang zu vereinbaren. Bei fallenden Zinsen könnte zum Beispiel eine Zinsbindung von fünf Jahren eine Option sein.

Anna Katharina Fricke

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!

bau-ko
FENSTER SERVICE

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 Wärmedämmwert 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: bis zu 20% staatl. Zuschuss auf Isolierglasau austausch & 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

Mietspiegelreform: Gesetz bringt keine Verbesserungen

Auskunftspflicht unnötig - Strafandrohung unangebracht

„Die neue, bußgeldbewehrte Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter bei der Erstellung von Mietspiegeln wird für viel Verdruss und Verärgerung sorgen. Sie führt aber sicher nicht zu besseren Ergebnissen.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke das heute abschließend im Bundestag zu behandelnde Mietspiegelreformgesetz. Viele der abgefragten Daten seien weder den Mieter noch - vor allem bei älteren Gebäuden - auch den Eigentümern nicht bekannt. Hier mit einem Bußgeld bei fehlenden oder fehlerhaften Angaben zu drohen, sei gänzlich unangebracht.

Warnecke sagte, dass einige Ansätze, Mietspiegel politisch zu

missbrauchen, in den vergangenen Wochen fallengelassen wurden. Insgesamt sei die Gefahr jedoch nicht gebannt. Er forderte den Bundesrat auf, vor allem auf eine Stärkung einfacher Mietspiegel hinzuwirken. Einfache Mietspiegel müssten auch zukünftig in kleinen und großen Städten eine Option sein. Da an einigen Gesetzesstellen höhere Kosten vorprogrammiert seien, bestehe die Gefahr, dass es in vielen Kommunen künftig gar keinen Mietspiegel mehr geben werde. „Gerade private Kleinvermieter sind auf akzeptierte Mietspiegel angewiesen. Der Bundesrat kann und muss jetzt noch die Schäden für Mieter und Vermieter begrenzen“, forderte Warnecke.

Wohngebäudeversicherung

Mehrfamilienhaus richtig versichern

Mehrfamilienhäuser sind das Zuhause von vielen Menschen und für Eigentümer eine Geldanlage. Schon deshalb ist eine Absicherung durch eine Gebäudeversicherung durchaus sinnvoll. Die Gebäudeversicherungen kommen für Schäden auf, die durch die Grundgefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm an Gebäuden entstanden sind. Als Eigentümer oder Vermieter eines Mehrfamilienhauses sind Sie für den Abschluss der Gebäudeversicherung zuständig. Die Police schützt Immobilieneigentümer vor finanziellen Risiken durch Schäden an ihrem Eigentum.

SIE ERSETZT BEISPIELSWEISE FOLGENDE SCHÄDEN:

- Überspannungsschäden durch Blitzschlag,
- Schäden durch Sturm (ab Windstärke acht) oder Hagel,
- Totalschaden durch Brand,
- Schäden durch Ruß und Löschwasser infolge von Feuer,
- Schäden an wasserführenden Leitungen und Anlagen.

Wichtig zu wissen ist, dass Elementarschäden, wie Überschwemmungen, Erdrutsche oder Lawinen, über die Elementarversicherung abgesichert werden müssen.

IST DER VERMIETER AUCH FÜR DIE HAUSRATVERSICHERUNG ZUSTÄNDIG?

Bewegliche Sachgegenstände müssen separat durch eine Hausratversicherung abgesichert werden. Diese greift, wenn zum Beispiel Teile der Einrichtung durch austretendes Wasser nach einem Rohrbruch beschädigt wurden. Grundsätzlich muss der Mieter selbst sein Inventar versichern. Der Vermieter muss sich lediglich um die Versicherung des Gebäudes kümmern.

GIBT ES BEI DER GEBÄUDEVERSICHERUNG UNTERSCHIEDE ZWISCHEN EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN?

Eigentlich gibt es kaum Unterschiede zwischen der Versicherung eines Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses, allerdings können durch zusätzliche Versicherungsbausteine Risiken abgedeckt werden, die eher bei Mehrfamilienhäusern auftreten.

MÖGLICHE ERGÄNZENDE VERSICHERUNGSBAUSTEINE

Bei der Gebäudeversicherung für Mehrfamilienhäuser gilt es Risiken abzudecken, die bei Einfamilienhäusern meist nicht vorliegen. Ein großes Risiko ist beispielsweise wenn Mietzahlungen ausbleiben - sogenannte Mietausfälle. Diese können typischerweise durch Schadenereignisse wie Leitungswasserschäden oder der Ausfall der Heizungsanlage nach einem Blitzschaden entstehen, die die Wohnanlage für eine längere Zeit unbewohnbar machen.

Mehrfamilienhäuser sind häufig von Vandalismus betroffen. Ob Graffiti an der Fassade oder mutwillige Beschädigungen an den gemeinsam genutzten Bereichen wie Treppenhaus oder Fahrstuhl. Schäden durch Vandalismus können und sollten über die Gebäudeversicherung für Mehrfamilienhäuser abgesichert werden.

WORAUF EIGENTÜMER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN BESONDERES ACHTEN SOLLTEN

Damit Sie nicht zu viel für die Gebäudeversicherung Ihres Mehrfamilienhauses zahlen, sollten Sie als Eigentümer regelmäßig Ihre Versicherung überprüfen. Gleichzeitig ist es wichtig, eine Unterversicherung zu vermeiden, damit im Schadensfall kein böses Erwachen droht. Gab es Veränderungen am Haus wie Sanierungen, Neu-, Um- und Ausbauten an Wohnräumen oder Ausbau von Kellerräumen oder Dachböden? Diese Maßnahmen steigern den Wiederaufbauwert der Immobilie, daher sollten sie dem Versicherer angezeigt werden.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern. Das Serviceteam ist unter 0761 208857 erreichbar.

FENSTERABDICHTUNG

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH
Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ
Tel. 07628 803 685

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

• Energiesparend (ca. 25 %)
• Lärmähmend (ca. 50 %)
• Umweltschonend
• Kostenbewusst

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...



Radonvorsorgegebiete in Baden-Württemberg festgelegt

Das baden-württembergische Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat mit einer Allgemeinverfügung Radonvorsorgegebiete in Baden-Württemberg ausgewiesen. Die Festlegung trat am 15. Juni 2021 in Kraft. Damit kam das Ministerium einer gesetzlichen Pflicht aus dem Strahlenschutzgesetz nach.

Die Länder sind danach verpflichtet, Gebiete zu ermitteln und zu bestimmen, in denen in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit einer Überschreitung des gesetzlichen Referenzwertes für das radioaktive Gas Radon zu rechnen ist. In diesen Gebieten gelten besondere Anforderungen an Neubauten und für Arbeitsplätze.

Das Umweltministerium hat insgesamt 29 Gemeinden im südlichen und mittleren Schwarzwald als Radonvorsorgegebiete ausgewiesen. Im direkten Einzugsbereich von Haus & Grund Freiburg sind dies u.a. folgende Gemeinden:

Bollschweil, Horben, Münstertal, Oberried, Schluchsee

IN DEN VORSORGEGBIETEN SIND NICHT ALLE RADONWERTE ZU HOCH

Die Ausweisung von insgesamt 29 Gemeinden im südlichen und mittleren Schwarzwald beruht auf einer Vorhersage des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS) und einer zusätzlichen Betrachtung der geologischen Karte für Uran in Gesteinen, aus denen das Radon stammt. Die Festlegung bedeutet keinesfalls, dass der Radonwert in jedem Gebäude der Gemeinden zu hoch ist, sondern nur, dass die geschätzte Wahrscheinlichkeit dafür ungefähr dreimal höher ist als im bundesweiten Durchschnitt.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Radon ist überall in der Umwelt vorhanden. Es kann über Spalten, Risse und undichte Fugen aus dem Boden in Gebäude eindringen und sich bei schlechter Durchlüftung in der Luft anreichern. Wissenschaftliche Studien belegen, dass schon vergleichsweise geringe Radonmengen in Gebäuden über Jahrzehnte hinweg bei den Bewohnerinnen und Bewohnern zu Lungenkrebs führen kann. Radon zählt nach dem Rauchen zu den häufigsten Ursachen für Lungenkrebs.

Nicht jede Region ist in gleichem Maße von der Thematik betroffen. Für einen optimalen Schutz der Bevölkerung sind in einigen Gebieten besondere Maßnahmen zu treffen. Dazu sieht das Strahlenschutzgesetz die Ausweisung von sogenannten Radonvorsorgegebieten vor.

Umfassendes Informationsmaterial und auch die Karte zu den 29 Gemeinden finden Sie auf der Internetseite des Umweltministeriums oder auf der Webseite der LUBW.

Die Radonberatungsstelle der LUBW ist per E-Mail radon@lubw.bwl.de oder telefonisch (0721 5600-2357) zu erreichen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Immobilienvermietung ist Vertrauenssache

Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis



2021
35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger
Immobilienfachwirtin (IHK)
Immobilienwirtin (DIA)
Tel.: 0761 389560-17
E-Mail: krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de



Dach wasserdicht oder regensicher?

Besteht ein Restrisiko für Feuchtigkeitsschäden, ist eine Dachabdeckung mangelhaft

Eine Dachdeckerfirma deckte das Dach eines Einfamilienhauses mit Metallplatten ab. Kurz darauf verkaufte der Eigentümer das Haus. Der Käufer stellte fest, dass der Dachdecker unterhalb der Blechabdeckung keine Unterspannbahn eingebaut hatte. Das hielt er für fehlerhaft und schaltete einen Bausachverständigen ein. Der Verkäufer hatte dem Käufer im Kaufvertrag eventuelle Gewährleistungsansprüche gegen die am Bau beteiligten Firmen abgetreten. Der Experte bestätigte den Verdacht des Käufers: Fehle eine Unterspannbahn, stelle das einen Mangel dar. Bei besonderen Wetterlagen wie Flugschnee oder Regen bei viel Wind könnte dadurch Feuchtigkeit unter die Dachabdeckung gelangen. Der Dachdecker fand es jedoch abwegig, dass der neue Hauseigentümer von ihm Vorschuss für das Ausbessern des Dachs verlangte: Seit seinen Arbeiten seien jetzt einige Jahre vergangen, ohne dass Feuchtigkeit ins Bauwerk eingedrungen wäre. Das

Dach müsse also dicht sein. Das Oberlandesgericht Rostock gab dem Hauseigentümer Recht (4 U 32/19). Es komme hier nicht darauf an, ob die Dachabdeckung in den letzten Jahren dichtgehalten habe. Die Arbeit des Dachdeckers sei auch dann mangelhaft, wenn akut noch kein Schaden am Bauwerk eingetreten sei. Der Handwerker müsse dafür geradestehen, dass sein Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufweise. Eine Dachabdeckung aus Metallplatten – einschließlich der Anschlüsse an andere Bauteile – müsse wasserdicht und nicht nur „regensicher“ sein. Selbst wenn nur ein geringes Restrisiko dafür bestehe, dass das Dach Feuchtigkeit durchlassen könnte, sei die Dachabdeckung unzulänglich ausgeführt. (Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung am 27.5.2020 bestätigt, AZ.: VII ZR 278/19) Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 27.05.2020 – VII ZR 278/19

[onlineurteile.de](#)

Vorsorgevollmacht für den Sohn

Nach dem Tod der Mutter fordern die Miterben eine schriftliche Abrechnung

Als ihr Mann pflegebedürftig wurde, beschloss die Mutter dreier Kinder, für den Fall vorzusorgen, dass sie selbst einmal Betreuung benötigte. 2007 erteilte sie Sohn A, der im Elternhaus in einer eigenen Wohnung lebte, eine Bankvollmacht und darüber hinaus eine Vorsorgevollmacht, die nur für den „Zustand der Entscheidungsunfähigkeit“ gelten sollte. Der Vater war bereits verstorben, als die Mutter Ende 2014 tatsächlich pflegebedürftig wurde. Bis April 2017 verfügte A selbstständig über alle Geldangelegenheiten der Seniorin, dann beauftragte das Betreuungsgericht zusätzlich eine Kontrollbetreuerin. Als die Mutter Ende 2018 starb, verlangten die Miterben – A's Schwester und ein Neffe – von A nicht nur Auskunft über alle getätigten Bankvorgänge, sondern eine schriftliche Abrechnung. Die Schwester war davon überzeugt, dass der Bruder „stets unzuverlässig und eigennützig“ handelte. Zur „Rechnungslegung“ sei A nur für den Zeitraum verpflichtet, in dem er im Auftrag der Mutter eigenverantwortlich deren finanzielle Angelegenheiten regelte, erklärte das Oberlandesgericht Braunschweig (9 U 24/20). So ein Auftrag gehe über eine bloße

Bankvollmacht hinaus. Noch zu Lebzeiten des Vaters habe A aufgrund einer Bankvollmacht mit seinem Computer für die Eltern Online-Banking ausgeführt. Damals habe die Mutter unstreitig ihre finanziellen Angelegenheiten und die ihres Mannes im Griff gehabt. Wie A mit der Bankvollmacht umging, habe sie kontrollieren können. Für diesen Zeitraum sei daher eine nachträgliche Kontrolle per Rechnungslegung überflüssig. Anders sei die Lage ab Ende 2014 zu beurteilen, ab diesem Zeitpunkt sei ein Kontrollbedürfnis zu bejahen. Die Vorsorgevollmacht habe explizit für den Fall gegolten, dass die Mutter nicht mehr in der Lage sei, ihre rechtlichen und Vermögensangelegenheiten selbst zu regeln. In diesem Zustand könne der Vollmachtgeber nicht mehr überblicken, was für ihn zu tun sei und was vom Bevollmächtigten getan werde. Daher könnten die Miterben eine schriftliche Abrechnung (mit Belegen) über alle Einnahmen und Ausgaben zwischen Dezember 2014 und März 2017 verlangen. Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 28.04.2021 – 9 U 24/20

[onlineurteile.de](#)

Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



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

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

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

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**

**HOPP UND
HOFMANN**



www.furrer-grafik.de



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

Erbschaftsteuer

Kosten für Steuererklärung und Haushaltsauflösung absetzen

Beauftragt ein Erbe einen Steuerberater, um Steuererklärungen des Verstorbenen zu berichtigen oder eine ausstehende Erklärung nachzureichen, sind das Nachlassverbindlichkeiten. Diese können ebenso wie die Kosten für eine Wohnungsräumung die Erbschaftsteuer mindern, so ein aktuelles Urteil.

Erben, die für den Verstorbenen eine Steuererklärung abgeben, können die Kosten für den Steuerberater bei der Erbschaftsteuer absetzen. Dies gilt auch für die Räumungskosten der Wohnung des Verstorbenen - unabhängig davon, ob es sich um eine Eigentumswohnung handelt, die an den Erben übergeht. Bei diesen Kosten handelt es sich um Nachlassverbindlichkeiten, die bei der Berechnung der Erbschaftsteuer die zu versteuernde Erbmasse mindern.

Im konkreten Fall klagte eine Tochter, deren verstorbener Vater Kapitalerträge in der Schweiz erzielte, die er in seinen Einkommensteuererklärungen der Jahre 2002 bis 2012 verschwiegen hatte. Die Tochter ließ die Einkommensteuererklärungen berich-

tigen. Die dabei entstandenen Steuerberatungskosten und die Räumungskosten machte sie als Nachlassverbindlichkeit in ihrer Erbschaftsteuererklärung geltend.

Das muss das Finanzamt akzeptieren, entschied der Bundesfinanzhof. Voraussetzung für den Abzug ist lediglich, dass der Verstorbene ursprünglich zur Abgabe der Steuererklärungen verpflichtet war. Und auch die Räumungskosten dürfen angesetzt werden, so die Richter. Denn die Durchsicht und Räumung des Haushaltes steht noch im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Nachlass, so das Gericht (Az.: II R 30/19).

Bei hohen Nachlassverbindlichkeiten - wie im Urteilsfall - lohnt sich ein Einzelnachweis. Dazu zählen z.B. auch die Kosten für die Beerdigung, für die Grabpflege und ein angemessenes Grabmal. Wer keinen Einzelnachweis erbringen kann oder möchte, kann den sogenannten Pauschbetrag nutzen. Hier werden pauschal 10.300 Euro pro Erbfall anerkannt.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Honorar frei verhandeln

Mit dem Inkrafttreten der neuen Honorarordnung ergeben sich einige Änderungen. Was müssen Bauherren bei der Beauftragung von Architekten beachten?

Private Bauherren, die einen Architekten oder Ingenieur beauftragen, können seit 1. Januar 2021 das Honorar für die sogenannten Grundleistungen frei verhandeln. Das macht die Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) möglich. Sie enthält zwar nach wie vor Empfehlungen in Form von Honorartafeln. Diese sind jedoch nicht verbindlich, sondern dienen nur noch als Orientierungshilfe. Jetzt sind Architekten auch verpflichtet, private Bauherren darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

HERAUSFORDERUNG FÜR LAIEN

Diese Honorartafeln sollten private Bauherren als Richtschnur nutzen. Schließlich stellen die frei verhandelbaren Honorare die meisten privaten Bauherren vor eine Herausforderung. Denn ein Laie hat keine Übung darin, Honorartafeln zu lesen, die enthaltenen Honorare zu bewerten sowie zu erkennen, welche Kosten anrechenbar sind oder was sich hinter Honorarzonen verbirgt.

MEHRERE ANGEBOTE VERGLEICHEN

Gleichzeitig ergibt sich durch die frei verhandelbare Vergütung auch ein freier Preiswettbewerb, von dem die Auftraggeber profitieren können. Um diese Chance zu nutzen, sollten Bauherren mehrere Architekten anfragen und ihre Angebote vergleichen.

WEITERE NEUERUNGEN

Neu sind auch die formalen Anforderungen an eine wirksame Honorarvereinbarung: Sie muss nicht mehr zwingend schriftlich getroffen und eigenhändig unterschrieben werden. Künftig genügt die Textform, zum Beispiel in Form von E-Mails. Zum

anderen muss die Honorarvereinbarung nicht mehr bei Auftragserteilung erfolgen. Eine einmal geschlossene Vereinbarung kann jederzeit einvernehmlich in Textform abgeändert werden. Nach der neuen HOAI sind auch Nachverhandlungen über die Honora-re jederzeit während der Zusammenarbeit möglich.

Anna Katharina Fricke



STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!
Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

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



STEINHART
FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Berufsbetreuerin als Erbschleicherin

Die Notarin für die Erbeinsetzung bestellte die Betreuerin gleich selbst: Testament ist nichtig

Ein 85 Jahre alter Mann erlitt Ende 2004 einen schweren Schlaganfall und war danach nicht mehr in der Lage, den Alltag zu bewältigen. Im April 2005 wurde er aus dem Krankenhaus in eine Pflegeeinrichtung verlegt. Das Amtsgericht Hannover richtete für ihn eine rechtliche Betreuung ein. Eine Berufsbetreuerin sollte die gesundheitlichen und finanziellen Angelegenheiten regeln, da der Senior keine nahen Verwandten hatte. Die Betreuerin verlor keine Zeit. Sie vermittelte dem Pflegebedürftigen nicht nur einen Begleiter für Spaziergänge und fürs Einkaufen. Sie bestellte auch - ohne Auftrag des Betreuten - eine Notarin, um im Pflegeheim sein Testament aufzuschreiben. Das Vermögen belief sich auf ca. 350.000 Euro. Als Erben setzte die Notarin die Betreuerin und den Begleiter ein. Als das Amtsgericht das Betreuungsverhältnis im Dezember 2005 verlängerte, erwähnte die Betreuerin das Testament nicht. Der Senior starb im April 2012, danach teilten die Erben das Geld unter sich auf. Hier sei es nicht mit rechten Dingen zugegangen, vermutete das Amtsgericht, und beauftragte einen Nachlasspfleger, der das Vermögen zurückforderte. Zu Recht, entschieden das Landgericht Hannover und das Oberlandesgericht Celle (6 U 22/20). Denn im Mai 2005 sei der Erblass-

ser nicht mehr „testierfähig“ gewesen, wie ärztliche Gutachten und Zeugenaussagen bestätigten. Das bedeutet: Er sei nach dem Schlaganfall nicht mehr imstande gewesen, die Tragweite einer testamentarischen Verfügung zu erkennen, die Lage rational zu beurteilen und nach dieser Einsicht zu handeln. Zudem habe der pflegebedürftige Senior in dieser Ausnahmesituation nicht mehr selbstbestimmt und unbeeinflusst handeln können. Trotz seines hilflosen Zustands habe die Betreuerin pflichtwidrig keinen Mediziner gefragt, ob der Betreute noch testierfähig sei. Stattdessen habe sie den Zustand unverfroren zu ihrem Vorteil ausgenutzt. Kaum sei der Patient im Pflegeheim untergebracht worden, habe die Betreuerin die Notarin geholt. Ohne zwingenden Grund sei sie beim Testamentstermin dabei gewesen. Da der Betreute nicht mehr selbst schreiben konnte, habe die Frau gewusst, dass er das Testament allein nicht mehr ändern können. Dem Amtsgericht habe sie die Erbeinsetzung bewusst verschwiegen, damit es den Interessenkonflikt nicht prüfe. Das notarielle Testament sei daher sittenwidrig und nichtig. Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 07.01.2021 - 6 U 22/20.

onlineurteile.de

Modernisierung und Mieterhöhung

Hat die Vermieterin die Arbeiten vor der Gesetzesänderung korrekt angekündigt, darf sie die Miete nach altem Recht erhöhen

Ende 2018 wurden die gesetzlichen Vorschriften zu Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen geändert. Seither können Vermieter nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete draufschlagen - vorher waren es elf Prozent. Wenige Tage vor der Gesetzesänderung hatte die Eigentümerin einer großen Münchner Mietwohnungsanlage noch schnell Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Hier darf man wohl getrost einen Zusammenhang unterstellen ... Denn die Modernisierung sollte

erst ab Dezember 2019 durchgeführt werden und bis Juni 2023 dauern: Wärmedämmung von Fassaden, Austausch von Fenstern, Anbau von Balkonen. Der Mieterverein zog gegen die Vermieterin vor Gericht, um feststellen zu lassen, dass sie die Miete nur nach neuem Recht, also höchstens um acht Prozent der Modernisierungskosten erhöhen dürfe - obwohl sie die Maßnahmen 2018 ankündigte. Zwischen Ankündigung und dem Beginn der Arbeiten liege fast ein Jahr, da fehle jeder zeitliche Zusammenhang. Der sei laut Gesetz nicht nötig, urteilte jedoch der Bundesgerichtshof (VIII ZR 305/19). Die Planungen müssten allerdings soweit fortgeschritten sein, dass die Eigentümer die Mieter über die Modernisierungsmaßnahmen korrekt informieren könnten. Wenn das Ankündigungsschreiben den gesetzlichen Anforderungen entspreche, so sei das für die Vermieter günstigere, bis Ende 2018 geltende Recht anzuwenden - auch, wenn die Arbeiten erst später beginnen sollten. Das Ankündigungsschreiben der Münchner Vermieterin enthalte alle Angaben zu den Arbeiten, zu denen sie laut Gesetz verpflichtet sei: Angaben zu Art und voraussichtlichem Umfang der Maßnahmen, den geplanten Beginn und ihre voraussichtliche Dauer, die zu erwartende Mieterhöhung etc. Selbst wenn die Eigentümerin die Modernisierung im Dezember 2018 ankündigte, um noch in den Genuss der für sie günstigeren, bis Ende 2018 gültigen Regelung zu kommen, wäre dies kein Rechtsmissbrauch. Der Gesetzgeber habe den Übergang klar geregelt: Entscheidend für die Frage „altes oder neues Recht“ sei allein das Datum, an dem den Mieter eine korrekte Modernisierungskündigung zugestellt werde. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.03.2021 - VIII ZR 305/19

onlineurteile.de

Baudler
Dach
... wir steigen Ihnen aufs



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

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg
Fon 0761-456 86 30 · post@baudler.de
www.baudler.de



Dysfunktionale Heizungsanlage

Der Heizungsbauer hatte für die Installation zu wenig Platz und muss dennoch Werklohn zurückzahlen

Hauseigentümer A beauftragte eine SHK-Handwerksfirma (Sanitär Heizung Klima) damit, die Heizungsanlage auszutauschen: Für rund 17.000 Euro wurde ein neuer Ölfeuerwerkskessel mit Pufferspeicher installiert. Bald kam es zum Streit: Die Anlage sei so eng gebaut, dass bei der Wartung manche Teile kaum zu erreichen seien, beanstandete der Auftraggeber. Die Anlage funktionierte miserabel und entspreche in Aufbau und Anordnung nicht den Regeln der Technik. Mehrfach forderte er den Handwerker H auf, für Abhilfe zu sorgen. Ohne Erfolg. Schließlich trat der Hauseigentümer vom Vertrag zurück und forderte Rückzahlung des Werklohns. H konterte, er habe mit dem Auftraggeber ausführlich besprochen, dass der Raum für die neue Anlage zu eng sei. Doch A habe darauf bestanden, sie dort zu montieren, wo die alte Heizung stand. Weitere Mängel bestritt der Heizungsbauer rundweg. Das Landgericht Karlsruhe befragte Sachverständige und gab daraufhin dem Auftraggeber Recht (6 O 380/11). Die von H installierte Heizungsanlage sei mangelhaft: Der Pufferspeicher sei fehlerhaft angeschlossen, manche Bauteile nicht zugänglich. Die Leitungen seien so angeordnet, dass eine fachgerechte Wärme-

dämmung unmöglich sei, was gegen die Energieeinsparverordnung verstöße. Der Auftraggeber habe dem Handwerker erfolglos eine Frist für die Beseitigung der Mängel gesetzt, sein Rücktritt vom Werkvertrag sei daher wirksam. Die misslichen Vorgaben des Hauseigentümers für die Installation entlasteten den Heizungsbauer nicht: Er hätte den Auftraggeber darüber informieren müssen, dass die neue Heizungsanlage in so einem engen Raum nicht die geforderte Wärme erzielen könne. Notfalls müsste sich ein Handwerker auch einmal weigern, fehlerhafte Anordnungen des Auftraggebers auszuführen, wenn das den Erfolg seiner Werkleistung gefährde. Nur wenn der Heizungsbauer seine Bedenken klar und unmissverständlich vorgetragen hätte, müsste er für die Mängel der Heizungsanlage nicht geradestehen. A könne allerdings nicht den gesamten Werklohn zurückverlangen. Immerhin habe er die Anlage neun Jahre lang genutzt. Der Handwerker müsste 10.658 Euro zurückzahlen und die Anwaltskosten des Hauseigentümers übernehmen. Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 10.01.2020 - 6 O 380/11

onlineurteile.de

Sturmschaden am Hausdach?

Einer Hauseigentümerin gelingt es nicht, den Versicherungsfall „Sturmschaden“ zu beweisen

Eine Hauseigentümerin meldete ihrer Gebäudeversicherung einen Sturmschaden am Hausdach: Die Verkleidungen dreier Kamine hätten sich bei einem Sturm gelöst. Laut Kostenvorschlag der Dachdeckerfirma werde die Sanierung ca. 5.000 Euro kosten. Die Versicherung schickte einen Dachdeckermeister zur Versicherungsnehmerin, um den Schaden zu untersuchen. Der Sachverständige verneinte einen Sturmschaden. Die Kaminplatten hätten auf der Unterkonstruktion nicht mehr gehalten, weil diese aus stark angefaulten Spanplatten bestehe – und das eindeutig schon seit langer Zeit. Obwohl die Hauseigentümerin ein Gegengutachten vorlegte, weigerte sich das Versicherungsunternehmen, den Schaden zu regulieren: Nach den Wetterdaten habe

in der Region kein Sturm der Windstärke 8 getobt, was die Bedingung für den Versicherungsfall wäre. Selbst wenn zufällig eine einzelne Bö dieser Stärke das Haus gestreift haben sollte: Angesichts der Vorschäden wären die Kaminverkleidungen auch bei deutlich geringerer Windstärke heruntergefallen. Das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken wies die Zahlungsklage der Versicherungsnehmerin ab (5 U 61/19). Nach Auswertung der Messdaten mehrerer Wetterstationen sei offen, ob zum behaupteten Zeitpunkt



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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



Zimmerei-Sägewerk-Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier

IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR
BAUEN UND SANIEREN

Scherlzenzendorf 1a
79252 Stegen-Eschbach

Telefon: 0 76 61 / 67 38
Telefax: 0 76 61 / 75 93

info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

Z I M M E R E I
H A S L E R
seit 1912

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

am Versicherungsort ein Sturm mit Windstärke 8 herrschte, stellte das OLG fest. Weil aber dieser Nachweis oft schwierig sei, sähen die Versicherungsbedingungen zu Gunsten der Versicherungsnehmer alternative Beweismöglichkeiten für einen Sturmschaden vor. Der Versicherungsfall Sturmschaden werde auch dann unterstellt, wenn starke Winde in der Umgebung des versicherten Grundstücks auch Schäden an anderen Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen Sachen angerichtet haben. Oder dann, wenn das versicherte Gebäude in so einwandfreiem Zustand war, dass der geltend gemachte Schaden nur durch Sturm entstanden sein könne. Auch diese erleichterte Beweisführung für das Vorliegen eines Sturms sei hier aber nicht gelungen. Schäden in der Umgebung habe nicht einmal die Haus-

eigentümerin selbst behauptet. Und die zweite Erklärung scheide aufgrund der Gutachten aus. Denn das Hausdach sei alles andere als „einwandfrei“ gewesen. Auch der gerichtliche Sachverständige habe bestätigt, dass sich die Kaminplatten nur lösten, weil die Unterkonstruktion aus einfach aufgedübelten Spanplatten „völlig marode“ gewesen sei. Wegen falsch konstruierter Kaminabdeckungen sei seit Jahrzehnten ständig Regenwasser hineingelaufen – ein „für Kamine aus dieser Zeit ganz typisches Schadensbild“. Der Schaden am Hausdach könnte daher schon „bei einem relativ lauen Lüftchen entstanden“ sein. Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 09.10.2020 – 5 U 61/19

onlineurteile.de

Buchbesprechung

Eigentumswohnung

Dieser Rechtsberater gibt alle wichtigen Antworten zu den Rechten des Wohnungseigentümers. Er ist leicht verständlich, da die rechtlichen Aspekte einfach aufbereitet und in einer verständlichen Sprache dargestellt sind. Zahlreiche Beispiele, Checklisten und Übersichten machen die Ausführungen anschaulich. Der klare Aufbau und das ausführliche Sachregister ermöglichen den schnellen, gezielten Zugriff.

AUS DEM INHALT:

Die Rechte des Wohnungseigentümers

Verhalten in der Wohnung und im Gemeinschaftseigentum, Gebrauchsrechte eines Wohnungseigentümers, Sondernutzungsrechte, Verwaltungsrechte, Rechte des Wohnungseigentümers in der Versammlung, Das Recht des Wohnungseigentümers zu bauen, Informationsrechte des Wohnungseigentümers, Der Wohnungseigentümer als Verwalter, Der Wohnungseigentümer als Beirat, Verfahrensrechte des Wohnungseigentümers, Der Wohnungseigentümer als Mitglied des Verbandes

Elektro Meßmer GmbH

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

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

WANTED



**Die Welt zum Leuchten bringen.
Können Sie?**

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

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

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

Die Pflichten der anderen Wohnungseigentümer

Verhaltenspflichten, Duldungspflichten, Beitragsleistung, Verbandspflichten, Pflichten als Beklagter

Der Autor Dr. Oliver Elzer ist ein erfahrener Spezialist. Als Richter am Kammergericht befasst er sich seit mehr als zwanzig Jahren intensiv mit dem Wohnungseigentumsrecht. Er ist als anerkannter Experte Herausgeber und Mitherausgeber von Kommentaren zum Wohnungseigentumsrecht und publiziert zu wohnungseigentumsrechtlichen Fragen. Ferner ist er Mitherausgeber sowie Redaktionsbeirat von Zeitschriften zum Miet- und Wohnungseigentum.

Die Neuauflage berücksichtigt die aktuelle Gesetzgebung mit den grundlegenden Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes ebenso wie die praktischen Auswirkungen einer großen Menge an Rechtsprechung, insbesondere zu Kinderlärm, Medizintouristen, Asylbewerbern und Geflüchteten, Nießbrauch. Sie wurde zudem erweitert um Themen wie Mobilität und Elektromobilität und mit vielen neuen Mustern für die schnelle Umsetzung in die Praxis.

Die Zielgruppe des Ratgebers sind Wohnungseigentümerinne und -eigentümer sowie Verwaltung.

Dr. Oliver Elzer, Eigentumswohnung, Beck im dtv, 5. Auflage, 2021, IV, 576 S., Kartoniert 29,90€, ISBN 978-3-406-76482-0

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

12 0761 / 414 79

Kaufpreisaufteilung zwischen Gebäude und Grund bei Erwerb einer Immobilie

Beim Erwerb einer Immobilie stellt sich die Frage, wie der Kaufpreis auf den Anteil am Gebäude, von dem Abschreibungen in Anspruch genommen werden können, und den steuerlich nicht berücksichtigungsfähigen Anteil am Grund und Boden aufgeteilt wird.

Das Bundesfinanzministerium hat eine standardisierte Kaufpreisaufteilung vorgegeben, die von den Finanzämtern angewendet wird und häufig zu sehr hohen Bodenanteilen und damit steuerlich nachteiligen Auswirkungen für den Steuerzahler führt. Der Bundesfinanzhof befand jetzt in einem Urteil, dass die standardisierte Kaufpreisaufteilung schwerwiegende systematische Mängel aufweist.

Im Urteilsfall hatte eine Steuerzahlerin eine vermietete Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 Euro erworben. Im Kaufvertrag wurde für das Grundstück ein Wert von 20.000 Euro festgestellt, wodurch auf den Gebäudeanteil 90.000 Euro und damit rund 82 Prozent entfielen. Das Finanzamt hingegen ermittelte anhand der standardisierten Kaufpreisaufteilung einen Gebäudeanteil von rund 31 Prozent. Der Bundesfinanzhof gab in diesem Fall der klagenden Steuerzahlerin insoweit Recht, wonach die standardisierte Kaufpreisaufteilung hier keine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude ermöglicht. Deshalb ist in solchen Fällen das Finanzgericht (Vorinstanz) in der Regel gehalten, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.

Um Streitigkeiten mit dem Finanzamt möglichst zu vermeiden, ist es daher ratsam, in Immobilienkaufverträgen eine Kaufpreisaufteilung vorzunehmen, die realitätsnahe Werte ausweist. Anhaltpunkt dürfte in der Regel der Bodenrichtwert sein, wenn nicht ausnahmsweise konkrete Vergleichswerte aus Verkäufen unbewohnter Grundstücke vorliegen. Zudem empfiehlt sich, die Wertfindung zu dokumentieren.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 21. Juli 2020, Aktenzeichen IX R 26119.

Quelle: Bund der Steuerzahler

WEG: Ein Café ist kein Restaurant

Eigentümer darf nicht an einen Restaurantbetreiber vermieten, wenn nur ein „Café ohne Vollküche“ zulässig ist

Die Eigentumswohnung von Herrn X liegt im ersten Stock einer Wohnanlage – direkt über einer gewerblich genutzten Teileigentumseinheit. Als diese an einen Restaurantinhaber vermietet wurde, bekam Herr X die Wirkung unmittelbar zu spüren: Ständig drangen Küchengerüche aus dem Erdgeschoss in seine Räume, vom Lärm ganz zu schweigen. Eigentümer X verklagte den Eigentümer der Teileigentumseinheit auf Unterlassung – gestützt auf die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft. Darin hieß es: „Ausdrücklich unzulässig in jeder Einheit sind jegliche Spiel- und Wettbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu gleich welcher konkreten Ausgestaltung. Eine Nutzung als Bewirtungsbetrieb (Café ohne Vollküche) ist nur dem jeweiligen Eigentümer ... gestattet.“ Der Eigentümer der Räume im Erdgeschoss hätte nicht an einen Gastronomen vermieten dürfen, der ein Restaurant führe, erklärte Herr X: Eine „Vollküche“ sei hier unzulässig. Von ihr gehe eine auf die Dauer unerträgliche Geruchsbelästigung aus. So sah es auch das Amtsgericht Berlin-Mitte: Das Mietverhältnis mit dem Restaurantinhaber müsse beendet werden (26 C 21/19). Der Klammerzusatz in der Gemeinschaftsordnung bedeute, ein „Café ohne Vollküche“ sei zulässig. Das bedeute im Umkehrschluss, dass der Betrieb eines Restaurants mit Vollküche ausgeschlossen sein solle. In einem Café werden in erster Linie Kaffee und Tee ausgeschenkt, Kuchen und andere Backwaren angeboten. Das beeinträchtige die Wohnungseigentümer nicht über ein verträgliches Maß hinaus. Das Störungspotenzial einer Vollküche, in der warme Speisen zubereitet werden – Gerüche, Dämpfe, Geräusche –, sei natürlich weit größer das Störungspotenzial eines Cafés. Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 19.02.2020 – 26 C 21/19

onlineurteile.de



DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

■ SERVICE

■ ELEKTRO

■ LICHT

■ GEBÄUDE-SYSTEMTECHNIK

■ SOLAR

■ KOMMUNIKATION

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



kiefer
MALER UND STUCKATEUR

■ 0761 - 800 135
www.kiefer-maler-stuckateur.de
FREIBURG



Wasserschaden: Eigentumswohnung unbewohnbar

Eigentümer steht Ersatz für entgangene Mieteinnahmen zu, wenn die Versicherung unzulässig nicht zahlt

Im Dezember 2009 kam es in einer Eigentumswohnung zu einem Leitungswasserschaden. Eigentümer H meldete den Vorfall seiner Wohngebäudeversicherung, die sich jedoch grundlos weigerte, den Schaden zu regulieren. H verklagte die Versicherung auf Zahlung, der Prozess zog sich jahrelang hin. 2013 schickte das Landgericht Nürnberg-Fürth einen Sachverständigen in die Wohnung, um ihren Zustand im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens zu überprüfen. Da die Wohnung unbewohnbar war, konnte der Eigentümer sie lange nicht vermieten. Trotzdem wollte er offenbar die Sanierung nicht vorfinanzieren. Stattdessen erweiterte Herr H die Klage und verlangte vom Versicherungsunternehmen zusätzlich Schadenersatz für den Mietausfall. 2020 entschied das Landgericht, dass die Versicherung dem Eigentümer wegen pflichtwidrig verzögerter Schadensregulierung Schadenersatz für entgangene Mieteinnahmen schulde. Überwiegend gehe jedoch der Mietausfall auf das Konto des Wohnungseigentümers selbst, betonte das Landgericht, daher sei sein Anspruch zeitlich zu

begrenzen. Nach der gerichtlichen Beweissicherung 2013 hätte er die Wohnung erst einmal auf eigene Kosten sanieren lassen müssen, um den Mietausfall einzuschränken. Deshalb stehe Herrn H Schadenersatz nur bis Januar 2014 zu. Das Oberlandesgericht Nürnberg wies die Berufung des Eigentümers gegen das Urteil des Landgerichts zurück (8 U 3174/20). Für H wäre es möglich und zumutbar gewesen, die Wohnung zunächst mit eigenen Mitteln in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Nach dem Abschluss der gerichtlichen Beweissicherung sei es nicht mehr nötig gewesen, sie in dem Zustand vom Dezember 2009 zu belassen, um den Schaden zu dokumentieren. Der Zahlungsanspruch gegen die Versicherung habe damit festgestanden. Außerdem sei durch den jahrelangen Leerstand weitaus mehr Verlust entstanden, als die Sanierung gekostet hätte. Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 10.05.2021 – 8 U 3174/20

onlineurteile.de

BGH zum WEG

9a ABs. 2 WEG - einzelner Eigentümer behält Prozessführungsbefugnis wenn WEG nichts anderweitiges verlangt

Mit seinem Urteil(V ZR 299/19) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass für vor dem 1. Dezember 2020 (Inkrafttreten der WEG Reform) bei Gericht anhängige Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht,

bestehen bleibt, wenn nicht ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft mitgeteilt wird.

DER KONKRETE FALL:

Ein Wohnungseigentümer wehrte sich klageweise gegen die Bepflanzung des Nachbargrundstücks mit Heckenpflanzen welche den vorgegebenen Pflanzabstand verletzen. Für die Ausübung dieser Rechte, die Verletzung des Gemeinschaftseigentums betreffend, war er befugt, wenn - wie in diesem Fall - die Gemeinschaft dieses Recht nicht an sich gezogen hat.

Nach neuem Recht stünde ihm diese Befugnis nicht mehr zu, da gem § 9a Abs. 2 WEG ausschließlich die Gemeinschaft für die Ausübung solcher Rechte zuständig ist. Der BGH hatte nun zu entscheiden, welche Auswirkungen der neue § 9a Abs. 2 WfG auf eine vor dem 1. Dezember 2020 erhobene Klage hat, insbesondere ob der Kläger mit Inkrafttreten dieser Vorschrift die ursprünglich bestehende Prozessführungsbefugnis verloren. Für diese Situation sieht das Wohnungseigentumsgesetz nämlich keine speziellen Überleitungsregelungen vor.

DER BGH:

Der BGH entschied, dass für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortbestehe, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 8b WAG vertretungsberechtigten Organs (2.8. Verwalter) über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

Die Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WfG enthalte eine planwidrige Regelungslücke. Ein nachträglicher Wegfall der

Marken-Qualität
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
Die FACH-HANDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!




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

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

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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Prozessführungsbefugnis während des laufenden gerichtlichen Verfahrens hätte zur Folge, dass das bis dahin geführte Verfahren gänzlich nutzlos gewesen wäre und im Ergebnis nur erheblichen Aufwand und Kosten verursacht hätte. Dies könnte nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen und müsste umso mehr gelten, als das ansonsten eine so genannte unechte Rückwirkung entstehen würde. Zudem hätte der Gesetzgeber ansonsten die Gründe anhand des gesetzgeberischen Ziels erläutert. § 48 Abs. 5 WfG zeige, dass Änderungen des Verfahrensrechts bereits anhängige Verfahren unberührt lassen solle. Im Hinblick auf § 9a Abs. 2

WEG sei daher anzunehmen, dass es dem Plan des Gesetzgebers entspreche, die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers in einem bei Gericht bereits anhängigen Verfahren nicht schon durch das bloße Inkrafttreten der Neuregelung entfallen zu lassen. Gleichzeitig habe er aber den Rechten der Gemeinschaft Rechnung getragen in dem er die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft übertragen habe". Daraus folge, dass die WEG das bereits anhängige Verfahren als Partei weiterführen oder untersagen könne. Dies müsste jedoch bei Gericht geltend gemacht werden.

E-Mobilität

Die Tankstelle zu Hause

Wer ein Elektro-Auto fährt, möchte es auch gerne daheim laden. Private Ladestationen in der Garage oder im Carport sollten deshalb von Anfang an eingeplant werden.

Die Elektromobilität nimmt in Deutschland deutlich an Fahrt auf. Die Zulassungszahlen steigen von Monat zu Monat. Beflügelt wird der Boom nicht zuletzt durch umfangreiche Förderprogramme von Bund und Ländern für Elektrofahrzeuge und Ladestationen. Eine moderne Ladeinfrastruktur sollte deshalb bei jedem Bau- oder Sanierungsprojekt von vornherein mitgedacht werden. „Wer heute eine Garage oder einen Carport plant, sollte gleich die Voraussetzungen für eine Ladestation oder deren spätere Nachrüstung mit einplanen“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt und Technik bei Haus & Grund Deutschland.

OHNE SPEZIELLE LADESTATIONEN GEHT ES NICHT

Selbst wenn man noch nicht sofort an den Kauf eines E-Autos denkt, sollten Leerrohre, der Anschluss an das Stromnetz sowie Platz für Zähler und Ladebox schon eingeplant werden. Dies ist deutlich günstiger als später Wand oder Decke zu öffnen, um Leitungen neu zu verlegen. Und bei größeren Wohneinheiten ist die Installation der nötigen Leitungsinfrastruktur seit Neuestem sowieso Pflicht (siehe Kasten).

Und eines ist auch klar: Wer sein E-Auto zu Hause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdose. „Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wallbox“, sagt Kodim. Die

im Haushalt üblichen Schukosteckdosen seien für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Durch die Dauerbelastung kann es zu Überlastung, Erhitzung und schließlich zum Kabelbrand kommen. Mit der Installation der Ladestation oder Wandladestation (Wallbox) sollte auch immer ein Elektrofachbetrieb beauftragt werden.

WALLBOXEN MÜSSEN BEIM NETZBETREIBER ANGEMELDET WERDEN

Die Elektrofachkraft muss vor dem Einbau auch prüfen, ob die vorhandene elektrische Hausinstallation den Anforderungen genügt. Es gibt Ladestationen mit unterschiedlicher Ladeleistung. Je höher die Leistung, desto kürzer die Ladedauer. Danach richtet sich auch, ob ein Wechselstrom- (230 Volt) oder Drehstromanschluss (400 Volt) benötigt wird. Wallboxen ab einer Ladeleistung von 11 Kilowatt (kW) brauchen einen dreiphasigen Anschluss (400 Volt). Darüber hinaus muss eine Ladestation immer beim Verteilnetzbetreiber vor Ort angemeldet werden. Eine Genehmigung ist erst bei größeren Wallboxen über 11 kW Ladeleistung erforderlich.

Wer im Freien oder am Carport eine Ladestation installiert, sollte eine geschützte Stelle und eine Wallbox mit entsprechendem Spritzwasserschutz auswählen. Generell kann eine Ladestation an der Wand hängen oder auf einem Metallpfosten stehen und über einen oder mehrere Ladepunkte verfügen.



SCHERER
SÜDBADEN

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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

ZUERST DEN FÖRDERANTRAG STELLEN, DANACH EINBAUEN

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert Ladestationen mit einer Leistung von 11 kW. Dabei wird jeder Ladepunkt mit 900 Euro bezuschusst. Dies gilt allerdings nur, solange noch genügend Mittel vorhanden und entsprechende Voraussetzungen erfüllt sind. So muss ein Antrag auf Förderung immer vor Bestellung der Ladestation oder Vertragsabschluss gestellt und der Antrag von der KfW bestätigt werden. Den Zuschuss gibt es dann für den Kauf und alle mit der Installation der förderfähigen Ladestation verbundenen Kosten. Betragen die Gesamtkosten weniger als 900 Euro pro Ladepunkt, wird der Zuschussbetrag entsprechend reduziert. Darüber hinaus gilt die Förderung nur für Ladestationen, die zu bewohnten Wohngebäuden gehören. Sie dürfen nur privat zugänglich sein.

Außerdem muss die Ladestation über eine intelligente Steuerung verfügen. Eine solche Steuerung soll es beispielsweise möglich machen, den Ladevorgang aus der Ferne zu steuern. Außerdem muss sich der Antragsteller verpflichten, im ersten Jahr der Nutzung ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien zu laden.

AM BESTEN DEN STROM VOM EIGENEN DACH NUTZEN

Wirtschaftlich und ökologisch besonders interessant ist es, das E-Auto mit dem selbst produzierten Strom zu laden. Nötig dafür sind eine Photovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, sollte auch ein Speicher dazukommen. Der Strom vom Dach kann so noch am Abend

oder in der Nacht für das Laden des E-Autos genutzt werden. „Das macht das Ganze noch interessanter, aber auch deutlich teurer“, sagt Kodim. Am wirtschaftlichsten sei es, den tagsüber selbst erzeugten Solarstrom auch gleich zu verbrauchen.

Weitere Informationen zum KfW-Zuschuss erhalten Sie unter: [https://www.kfw.de/inlandsförderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Ladestationen-für-Elektroautos-Wohngebäude-\(440\)/](https://www.kfw.de/inlandsförderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Förderprodukte/Ladestationen-für-Elektroautos-Wohngebäude-(440)/)
Kurzlink: <https://t1p.de/440>

Karin Birk

GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTSINFRASTRUKTURGESETZ

Wer ein größeres Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen oder Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen plant, ist nach dem neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) dazu verpflichtet, die Immobilien gleich mit der nötigen Leitungsinfrastruktur auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dies für jeden einzelnen Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden dritten Stellplatz. Auch bei Sanierungen von größeren Wohn- und Nichtwohngebäuden sind entsprechende Vorschriften zu beachten.

ZAHL DES MONATS

570.000 E-Autos waren 2020 auf deutschen Straßen unterwegs. Damit belegt Deutschland den dritten Platz weltweit; bei den Neuzulassungen sogar Platz zwei.

Quelle: ZSW

Friede, Freude, Sichtschutzzaun

Wer bei seiner Grundstückseinfriedung neben ein paar Grundregeln auch auf Qualität und perfekte Planung achtet, wird lange Freude daran haben. Dann klappt es auch mit dem Nachbarn. Sichtschutzzäune aus Aluminium und Glas werden immer beliebter, mit ihnen lassen sich attraktive Terrassen und gemütliche Sitzecken gestalten, aber auch lästige Blicke und Straßenlärm abhalten. Dabei haben solche Elemente nicht nur praktischen Nutzen, moderne Sichtschutzzäune sind wahre Hingucker und ersetzen zunehmend den klassischen Gartenzaun. Den Gestaltungsmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt, die Auswahl ist riesig.

Bevor ein Sichtschutz geplant und errichtet wird, sollten zwei grundlegende Fragen geklärt sein: Für welchen Zweck möchte ich einen Sichtschutz errichten und was ist in meinem Wohngebiet erlaubt? Sichtschutzelemente schaffen nicht nur Privatsphäre, sie sind auch Wind- und Schallschutz. Mit 1,60 bis 2 Metern sind sie deutlich höher als ein klassischer Gartenzaun. Sie sollten neben der Funktionalität auch optisch überzeugen und zu Haus und Garten passen. Leeb, Europas führender Hersteller von Balkonen und Zäunen, bietet ein umfangreiches Sortiment aus über 300 Balkon- und Zaunmodellen aus Aluminium, Glas und Holz. Mit den unterschiedlichen Designs lassen sich individuelle Gartenräume leicht verwirklichen.

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

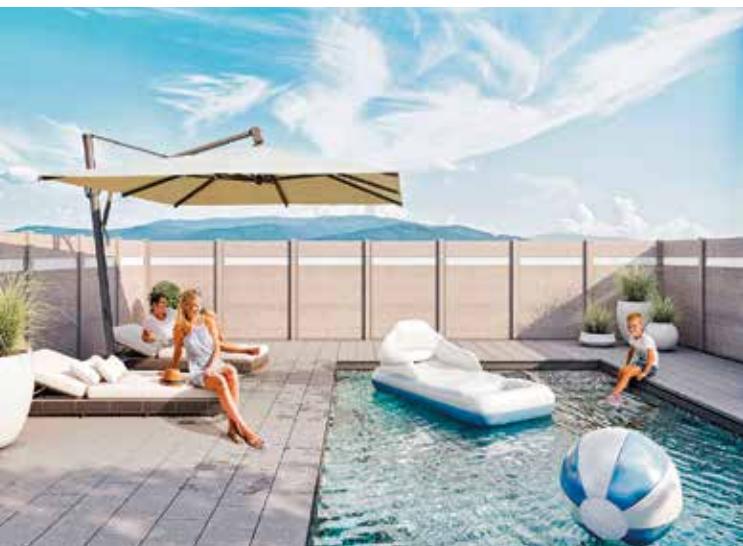
Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

Besonders günstige Konditionen
für Haus & Grund-Mitglieder

Exklusivpartner von:
Haus & Grund
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.



Wenn der Sichtschutz auch als Schall- und Windschutz dienen soll ist zu beachten, dass eine geschlossene Zaunoberfläche auch zu unerwünschten Verwirbelungen führen kann. Trifft nämlich heftiger Wind auf ein geschlossenes Element, weicht er nach oben hin aus und erzeugt unter Umständen auf beiden Seiten unangenehme Luftwirbel. Gegliederte Elemente sind eine gute Lösung, da die einzelnen Lamellen durch ihre Geometrie die Zugluft vermindern und zudem den Schall ablenken. Dennoch bleibt genug Luftbewegung erhalten, die beispielsweise wichtig ist für Pflanzen, um sie vor Ungezieferbefall zu bewahren. Auch

eine Kombination aus Heckenpflanzen und Sichtschutz kann dies verhindern. Wenn ein Sichtschutzzaun vernünftig geplant und ausgeführt ist, haben beide Seiten des Zauns etwas davon – man selbst und der Nachbar.

Die zweite Frage ist, was bei einem Sichtschutz erlaubt ist und was nicht. Wer muss um Erlaubnis gefragt werden und wie sind die Regeln und Bestimmungen. Was im einen Bundesland gestattet ist, kann im anderen unter Umständen verboten sein. Die Vorgaben dazu sind im jeweiligen Nachbarrechtsgesetz des Bundeslandes verankert und variieren teils erheblich. Anlaufstelle sollte von daher das jeweilige Bauamt am Wohnort sein, die Bauherren verbindlich über die Höhe und den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze Auskunft geben können. Zur Wahrung eines guten Nachbarschaftsverhältnisses sollte bei Planung und Errichtung eines Blickschutzes auch bedacht werden, dass der Nachbar nicht plötzlich ungewollt auf seiner Terrasse oder in seinem Garten im Schatten liegt.

Da Sichtschutzzäune dauerhaft der Witterung ausgesetzt sind und auch einen Sturm nicht fürchten sollten, ist Qualität gefragt. Sichtschutzelemente von Leeb sind für besondere Langlebigkeit bekannt. Kompetente Beratung vor Ort und eine fachgerechte Montage sind selbstverständlich. So sind aus heimischem Holz und Aluminium maßgeschneiderte Balkongeländer und Zäune für bereits mehr als 100.000 zufriedene Kunden entstanden.

Einen Überblick über das gesamte Sortiment und die neuen Modelle von Leeb gibt es auf www.leeb-balkone.com und in den aktuellen Gratis-Katalogen. Hotline: 0800 180 1003.

Sommer- oder Wintergarten?

Unterschiede kennen und die richtige Wahl treffen

Sonnenschutz, Regenschutz oder erweiterte Wohnfläche? Bei der Frage danach, ob es ein Wintergarten, ein Terrassendach oder doch ein Sommergarten mit seitlicher Verglasung sein soll, wissen viele Interessenten in der Regel nicht, worin sich diese unterscheiden und welche die für sie passende Terrassenerweiterung ist. Jedes System hat seine besonderen Eigenschaften und Vorteile, doch es sollte unbedingt zu den eigenen Bedürfnissen und Wünschen passen. „Während der Sommergarten die Nutzung der Terrasse auch über die Sommermonate hinaus erweitert, bietet der Wintergarten zusätzlichen Wohnraum für das ganze Jahr“, so Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH.

WETTERBESTÄNDIGKEIT

„Abhängig von Haus, Familie und persönlichem Lebensstil kommen offene oder komplett geschlossene Systemlösungen infrage, die eine unterschiedliche Wetterbeständigkeit aufweisen. Wer in den Sommermonaten unabhängig vom Wetter Zeit auf der Terrasse verbringen möchte, dem reicht meist eine Terrassenüberdachung, die vor unerwartetem Regen schützt. So bieten Glas- und Aluminiumkonstruktionen eine regenschwere, transparente und moderne Lösung. Wer sein Terrassendach mit beweglichen Glaselementen erweitert, kann diese bei kühleren Temperaturen und Wind schließen und von vollständigem Wetterschutz in dem entstandenen Sommergarten profitieren. Soll der Terrassenbereich allerdings als isolierte und beheizbare Erweiterung des Wohnraums gelten und zu jeder Jahreszeit nutzbar sein, ist der Anbau eines Wintergartens angebracht.“

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

WÄRMEDÄMMUNG UND HEIZUNG

„Auch im unbeständigen Frühling und stürmischen Herbst lassen sich entspannte Stunden auf der geschlossenen Terrasse verbringen. Die für einen Sommergarten typischen ungedämmten und nichtisolierten Glassysteme wie unser Schiebe-System SF20 oder unser Schiebe-Dreh-System SF25 lassen sich im Handumdrehen schließen. Heizstrahler oder ein Kamin halten den Terrassenbereich bei Bedarf angenehm warm. Für die Nutzung auch im Winter braucht es allerdings ein hochwärmegedämmtes System wie unsere Glasfaltwand SF75, die bezüglich Dichtigkeit und Isolierung eine Integration in das häusliche Heizsystem ermöglicht.“

NÖTIGE UMBAUAMMASSNAHMEN

„Terrassendächer erfordern in der Regel keine zusätzlichen Umbaumaßnahmen und können problemlos direkt am Haus oder auch freistehend aufgebaut werden. Unsere Systeme SF112, SF125 oder SF152 lassen sich dank ihrer großen Variabilität bei Dachform und -größe optimal an die bestehende Terrasse und das optische Erscheinungsbild des Hauses anpassen. Soll ein Sommergarten entstehen, muss ein ebener Untergrund gegeben sein, um das reibungslose Bewegen der Laufwagen in den Schienen zu gewährleisten. Je nach Baugenehmigung „In der Regel müssen für alle

Bauvorhaben am Haus Genehmigungen beim zuständigen Bauamt eingeholt werden. Allerdings gelten in jedem Bundesland ganz unterschiedliche Vorschriften für Terrassendächer sowie Sommer- oder Wintergärten. Ich empfehle hier eine Zusammenarbeit mit einem Fachmann, der Erfahrungen mit der jeweiligen Landesbauverordnung hat und sie gut kennt. Wir unterstützen gern bei der Einreichung von Anträgen, um dafür zu sorgen, dass es am Ende nicht zu Verstößen gegen geltende Bauverordnungen kommt.“

KOSTEN

„Je nach System, Verglasung und Aufstellungsort kommen unterschiedliche Kosten auf die Bauherren zu. Auch Erweiterungen wie Belüftung, Heizung, Beleuchtung oder Verschattung wirken sich auf den Gesamtpreis aus. Für ein sorgfältig durchgeplantes und betreutes Bauprojekt sowie eine exakte Kalkulation sollte ein Experte hinzugezogen werden. So bieten wir unseren Kunden eine übersichtliche und transparente Aufstellung aller Kosten – auch inklusive aller zusätzlich nötigen Gewerke. Zudem stellen wir die Folge- und Instandhaltungskosten von Sommer- und Wintergärten genau mit auf, damit es auch später nicht zu unangenehmen Überraschungen kommt.“ Weitere Informationen unter www.sunflex.de

Powerscrubber mit Reinigungs-Plus

Kärcher erweitert sein Zubehörprogramm für die Hochdruckreinigung mit dem neuen Powerscrubber PS 30 Plus, der über eine schwenkbare Ecken- und Kantenreinigungsdüse verfügt. Damit gelingt die effektive und mühelose Reinigung von Treppen und entlang von Kanten. Weil das Borstenband die Funktion eines Spritzschutzes übernimmt, steht man während der Arbeit auch nicht im sprichwörtlichen Regen.

Der Powerscrubber PS 30 Plus, der für die Arbeit an einem Hochdruckreiniger angeschlossen wird, sieht auf den ersten Blick aus wie ein normaler Schrubber. Im Bürstenkopf befinden sich drei Hochdruckdüsen, die die mechanische Wirkung der Bürsten um ein Vielfaches verstärken und damit selbst hartnäckige Verschmutzungen ohne mühevoll Schrubben lösen. Die neue, schwenkbare Seitendüse lässt sich so positionieren, dass Ecken und Kanten zuverlässig erreicht und gereinigt werden können. Mit einer an der Vorderkante des Bürstenkopfes angebrachten Abzugslippe wird das Schmutzwasser anschließend einfach und schnell abgezogen. Der Bürstenkopf ist zudem um 360 Grad drehbar und macht schwer zugängliche Stellen leichter erreichbar.

Das neue Zubehör eignet sich besonders gut für die Reinigung von Treppen, Absätzen und engen Zwischenräumen. Dabei ist der Einsatz nicht auf den Außenbereich begrenzt. Dabei



ist der Einsatz nicht auf den Außenbereich begrenzt. Mit einer Arbeitsbreite von 25 Zentimetern kann der Powerscrubber auch in der Werkstatt, im Keller oder in der Garage eingesetzt werden, sofern ein Wasserabfluss vorhanden ist.

Der Powerscrubber ist als optionales Zubehör im Fachhandel erhältlich. Die mitgelieferten Standard-HD-Verlängerungsrohre aus Kunststoff sind auch mit anderen Kärcher Zubehören für Hochdruckreiniger kompatibel. Der Powerscrubber kann mit Hochdruckreinigern aller Kärcher-Klassen (K2 bis K7) verwendet werden. Die UVP beträgt 59,99 €.

 **Waibel** KG
HEIZUNG SANITÄR
„die richtige Wahl seit 1875“
Christaweg 5a • 79114 Freiburg
www.waibel-kg.de • 0761/277630

- Beratung
- Kundendienst
- Gas- und Öl-Brennwerttechnik
- Brennstoffzellen
- Solaranlagen
- Badgestaltung
- Wasserversorgung

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

 **Kleine-Albers**
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR
Haierweg 6
79114 Freiburg
Tel.: 0761 / 12 04 50
Fax: 0761 / 12 045 35
info@kleinealbers.de

MANNER *Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*
GmbH
Gipser- und Stukkateurbetrieb

Geschäftsführer:
Werner, Frank u.
Patrick Zipse
Schäppelweg 13
79110 Freiburg i. Br.
Tel 0761 892485
www.maenner-stukkateur.de - info@maenner-stukkateur.de

Nebenkosten abrechnen: Kein Buch mit sieben Siegeln!

Software von WAREHaus hilft bei der Betriebskostenabrechnung

Immer wieder müssen sich Gerichte mit Betriebskostenabrechnungen beschäftigen. Häufig wird dabei um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Abrechnung gestritten. Dabei können es sich Vermieter mit den leidigen Abrechnungen etwas leichter machen und diese am PC schnell und einfach erzeugen. Das Programm unseres Partners WAREHaus nennt sich "**Nebenkosten easy**". Es richtet sich an Vermieter, die ihre Abrechnung selbst erstellen wollen. Für alle diejenigen, die mit der Abrechnung gar nichts zu tun haben wollen, bietet die Haus & Grund Immobilien GmbH jedoch einen speziellen Abrechnungsservice für Betriebskosten an.

WIE FUNKTIONIERT DIE SOFTWARE?

Man gibt einmal alle grundlegenden Daten für das Haus und die Mietparteien ein. Für die jährliche Nebenkostenabrechnung müssen dann nur noch die angefallenen Kosten und die Vorauszahlungen der Mieter eingetragen werden. Das Programm errechnet die Kostenanteile, die auf die Mietparteien entfallen und erstellt vor allem übersichtliche Abrechnungen.

Zu finden ist die Software auf der Internetseite von Haus & Grund Freiburg (www.haus-grund-freiburg.de, unter Partner, WAREHaus GmbH). Hier gibt es auch eine kostenlose Demo-Version zum Download. Damit kann man alle Funktionen des Programms ausprobieren. Bei Gefallen kann die Demo-Version mit einem Code zur Vollversion freigeschaltet werden. Damit ist das Programm dann für eine Vielzahl von Häusern und Wohnungen nutzbar - die testweise eingegeben Daten bleiben natürlich erhalten.

ERGÄNZENDE SOFTWARE-PROGRAMME

"Nebenkosten easy" ist Teil einer Software-Reihe (für PC oder Notebook mit Windows), zu der weitere, hilfreiche Programme für Vermieter gehören. Mit der umfangreichen Anwendung "**Hausverwaltung easy**" lässt sich neben der Nebenkostenabrechnung auch gleich die komplette Buchführung von Mieten und Kosten erledigen und Haus-, Wohnungs- und Mieterdaten verwalten. Da das Programm sich an Privatleute richtet, sind keinerlei Vorkenntnisse notwendig.

Eine gute Ergänzung für alle, die auch die Heizkostenabrechnungen selbst erstellen möchten, stellt das Programm "**Heizkosten easy**" dar. Einfach Kosten, Mieter und Ablesedaten von Zählern

oder Uhren eingeben – dann erzeugt das Programm auf Grundlage der aktuellen Heizkostenverordnung übersichtliche Abrechnungen.

Ebenfalls erhältlich ist "**Vermieten easy**": Eine Vielzahl von rechtssicheren Textvorlagen und Formularen für den Schriftverkehr mit Mieter. Eine gute Ergänzung zu den Formularmietverträgen von Haus & Grund Freiburg.

Für alle vier Programme bietet der Hersteller WAREHaus eine kostenlose Hotline an - schon beim Ausprobieren hilfreich. Zudem setzt WAREHaus hierfür auf Wunsch auch TeamViewer ein, natürlich ebenfalls kostenlos. Updates und neue Versionen können über das Internet bezogen werden. Dafür bietet der Hersteller kostengünstige Serviceverträge an. **Mitglieder von Haus & Grund Freiburg erhalten beim Kauf eines Codes 15 % Rabatt!**

Mehr Infos zu den digitalen Hilfen gibt es unter www.haus-grund-freiburg.de/partner.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

125 Jahre Haus & Grund Freiburg Gewinner des Jubiläumsgewinnspiels

Herzlichen Dank an alle Teilnehmer unseres Jubiläumsgewinnspiels. Die richtige Antwort auf die Frage nach dem Erwerbsjahr des heutigen Verbandsgebäudes war „1926“.



Preisziehung durch
Jana Schneck

Die Ziehung der insgesamt 10 Sachpreise fand am 08.09.2021 statt. Als „Glücksfee“ fungierte Jana Schneck von der Haus & Grund Immobilien GmbH.



Geschäftsführer Stephan Konrad bei der Übergabe des 1. Preises an Max Riesterer

Die Gewinner der ersten drei Preise sind:

1. Preis: Max Riesterer
2. Preis: Joachim Laux
3. Preis: Gabriele Koreng

Die Gewinner des 4. – 10. Preises (Einkaufsgutschein unseres Kooperationspartners Hagebaumarkt) wurden postalisch informiert.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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

Mitglieder werben Mitglieder

Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 50,00 Euro.

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung.

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFGABEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

Gegen illegale Graffiti

Verein Sicheres Freiburg e.V. hilft betroffenen privaten Eigentümern

Unter dem Motto "Gemeinsam sicher Leben" engagiert sich der Verein Sicheres Freiburg e.V. gezielt und aktiv für die Kriminalprävention in Freiburg – und verfolgt damit ein stetiges Ziel: spürbar mehr Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger.

Der Verein fördert Prävention & Projekte, hilft bei legaler und illegaler Graffiti, bietet Beratung, Vorträge und Kurse für Schulen, Institutionen und soziale Einrichtungen an. Zudem ist er in vielen weiteren Bereichen präsent, in denen es um eine Steigerung der Sicherheit in Freiburg geht.

Illegale Graffiti stellen eine Sachbeschädigung dar und verursachen hohe Kosten. Der Gemeinderat hat daher einen entsprechenden Maßnahmenkatalog beschlossen.

Private Eigentümer/innen, die Graffiti an ihren Gebäuden fachmännisch durch Ansprechpartner der Malerinnung entfernen lassen, erhalten die Absicherung, dass innerhalb eines halben Jahres die Kosten zur Beseitigung einer erneuten Sachbeschädigung durch Graffiti bis zu zwei Mal durch die Stadt Freiburg übernommen werden.

Der Verein Sicheres Freiburg hilft daher im Auftrag der Stadt Freiburg privaten Eigentümern, die von illegalen Graffiti betroffen sind.

Hierbei übernimmt der Verein unter bestimmten Bedingungen die Kosten zur Beseitigung illegaler Graffiti.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://sicheres-freiburg.de/index.php/graffiti/antrag-auf-kostenuebernahme>



Gerne steht der Verein auch beratend zur Verfügung: Sicheres Freiburg e.V., Geschäftsleitung Mark Bottke, Rathausplatz 2-4, 79098 Freiburg, Telefon: 0761 2927 2098, kontakt@sicheres-freiburg.de. Die Geschäftsstelle ist telefonisch Mo bis Fr von 09:00 - 12:00 Uhr erreichbar. Persönliche Termine und Gespräche am Nachmittag sind nach Vereinbarung möglich.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Ökostrom - atomstromlos. klimafreundlich. bürgereigen.	Ökostrom mit speziellem Rabatt für Haus & Grund Mitglieder	Antrag auf der Homepage von Haus & Grund Baden als Download erhältlich
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.hausgrund-freiburg.de abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND

August 2021, **110,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

August 2021, **110,5**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis 31.12.2021 **-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.



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

BENDER WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

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, Solar- und Energieberatung
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- 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
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilien durch unsere Verwaltungsgesellschaft
- Handwerkerservice für Mitglieder mit 5% Rabatt

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.10.2021

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:

Passwort: 79098

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

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



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

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



Seit 1870

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

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

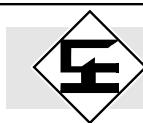
07644-929496 oder 0761-3873677

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



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 8 68 34

veeser.putz@t-online.de



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster Verglasung
Verbundfenster Reparaturen