

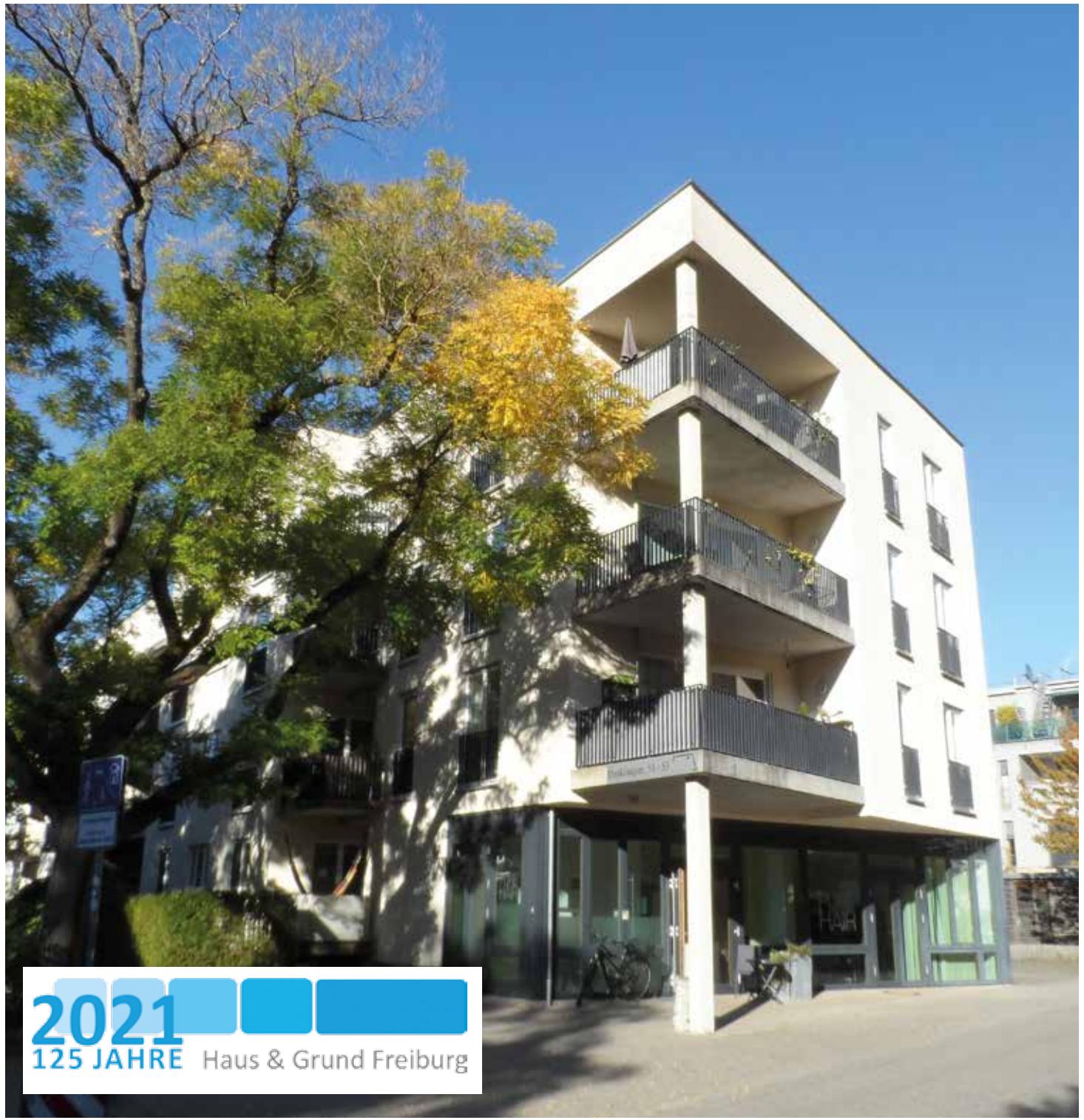
105. Jahrgang

Ausgabe  
11 | 2021



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## Rohstoffpreise

TEURES BAUEN UND SANIEREN

## Mietkautionen

ANLAGE IN ZEITEN VON  
NIEDRIGZINSEN

## Einbruchschutz

SCHWACHSTELLE FENSTER UND  
TÜREN

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 und 1 Gewerbe  
Wohnfläche ca. 216 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 117 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 517 m<sup>2</sup>, Baujahr 1979, gepflegter Zustand, Öl-ZH, EV 124 kWh/m<sup>2</sup>a, D,  
komplett vermietet, KM € 34.536,- p.a.

KP € 1.175.000,- INKL. GARAGE



### TITISEE

bezugsfreie Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 645 m<sup>2</sup>, Baujahr 1968, 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Gas-EH (2006), Energieausweis beauftragt, 2 Balkone, 2 Terrassen, großer Garten, Gartenhaus

KP € 450.000,-



### ST. MÄRGEN

3,5-Zimmer-Wohnung mit Fernblick, Wohnfläche ca. 124 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> Terrasse, Baujahr 1979, Öl-ZH EV 104 kWh/m<sup>2</sup>a (kein Ausweis der EnEffKI.), 2 Bäder, Granitfliesen, neue bodentiefe Fenster, offene Küche mit Einbauküche, viel Gestaltungspotential

KP € 298.000,- INKL. 2 TG-PLÄTZE



### FR-LEOPOLDRING

Einfahrt Bernhardstraße  
TG-Stellplatz im 1. UG

KP € 30.000,-

**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Elektromobilität  
E-Mobilität gewinnt deutlich an Fahrt
- 5 Rohstoffpreise  
Teures Bauen und Sanieren
- 5 CO2-Emissionen privater Haushalte  
Emissionen im Bereich Wohnen sinken
- 6 Kommentar  
Danke
- 6 Solarthermie  
Kraft der Sonne auf dem Vormarsch

**RECHT & STEUER**

- 7 Mietkautionen  
Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen
- 8 Arglistige Täuschung beim Hauskauf
- 9 Buchbesprechungen:  
Richtig vererben unter Ehegatten  
Kündigungs-Handbuch
- 10 Verkaufte Wohnung ist kleiner als vertraglich vereinbart
- 10 Bauherren sollten keine Kostenübernahme bei Mängelbeseitigungen unterschreiben!
- 11 Gewerbemiete  
Lockdownmaßnahmen sind kein Sachmangel

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 12 Eigentümer profitieren von besserer Förderung, Contracting und Mieterstrom
- 13 Baumangel im WEG-Neubau  
Abnahme des Gemeinschaftseigentums in neuer Wohnanlage
- 14 WEG-Recht  
Verbauter Ausblick: Kann Schadensersatz verlangt werden?

**RUND UMS HAUS**

- 15 Einbruchschutz  
Schwachstelle Fenster und Türen
- 16 Stellplatz für das Auto  
Ein Parkplatz – viele Gestaltungsmöglichkeiten
- 17 Damit das Eigenheim zum Refugium wird
- 18 Sechs Dinge, die Sie beim Heizungstausch beachten sollten
- 19 Smarthome - Intelligent geschützt
- 20 Heizungswartung  
Warm in den Winter

**VERBANDSINFO**

- 21 Gehwegreinigung und Laubfall im Herbst  
Pflichten des Grundstückeigentümers
- 21 Persönliche Rechtsberatung bei Haus & Grund Freiburg  
2G-Nachweis
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

**Digitalisierung der Immobilien-Verwaltung**

Machen statt nur darüber reden: Die neuen **Online-Services** und **Datenportale** von **BFW Ritter** digitalisieren, vereinfachen und beschleunigen die Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Ausführliche Informationen jetzt auf <https://bfw-ritter.de/online-services>.



**BFW Dieter Ritter GmbH**

Hohrainstraße 2, 79369 Wyhl a. K., Tel.: 07642 / 9200-0  
Mail: [zentrale@bfw-ritter.de](mailto:zentrale@bfw-ritter.de), [www.bfw-ritter.de](http://www.bfw-ritter.de)



**BFW RITTER**  
HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

# Elektromobilität

## E-Mobilität gewinnt deutlich an Fahrt

Massive staatliche Förderung, neue Modelle und der Ausbau der Ladeinfrastruktur bringen immer mehr E-Autos auf die Straße. Die Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes belegen die dynamische Zunahme von E-Fahrzeugen. 2011 waren unter knapp 3,2 Millionen Neuzulassungen nur 2.154 reine batterieelektrische Fahrzeuge und 12.622 Hybrid-Fahrzeuge, die über einen Elektro- und Verbrennungsmotor verfügten. Im Jahr 2020 gab es unter den insgesamt 2.917.678 neu zugelassenen Fahrzeugen 194.163 reine E-Fahrzeuge und rund 528.000 Hybrid-Fahrzeuge.

### IMMER MEHR MODELLE AUF DEM MARKT

Die Gründe für die Zunahme sind vielfältig. Steuerliche Begünstigungen und Kaufprämien für die im Vergleich zu Verbrennern immer noch vergleichsweise teuren E-Autos schaffen Kaufanreize. Hinzu kommt die Förderung des Aufbaus privater und öffentlicher Ladeinfrastruktur. Darüber hinaus nimmt die Reichweite der Fahrzeuge zu und es gibt immer mehr Modelle von in- und ausländischen Herstellern. Einsteiger-Modelle werden ab 21.000 Euro angeboten. Höherwertige Limousinen kosten dagegen auch gerne fünfmal so viel.

### HOHE ZUSCHÜSSE

Für rein batterieelektrische Fahrzeuge mit einem Basis-Listenpreis von unter 40.000 Euro gibt es einen Zuschuss von 9.000 Euro, wobei 6.000 Euro vom Bund und 3.000 Euro von den Herstellern

kommen. Liegt der Preis zwischen 40.000 und 65.000 Euro, sind es noch 7.500 Euro. Beantragt werden kann die Prämie über das zuständige Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA), das auch den privaten Kauf gebrauchter E-Fahrzeuge fördert.

### FÖRDERUNG FÜR WALLBOXEN IN WOHNGEBAÜDEN ERFOLGREICH

Wer sein E-Auto zu Hause laden möchte, wird darüber hinaus bei der Installation einer Ladestation oder Wallbox finanziell unterstützt. Pro Ladepunkt bekommt man 900 Euro von der staatseigenen KfW-Förderbank, wenn der Antrag rechtzeitig gestellt wurde. Die Förderung ist sehr erfolgreich: 600.000 Ladepunkte konnten bisher gefördert werden. Aber Achtung: Derzeitig (Stand Juli 2021) sind die Fördermittel erschöpft und daher keine Beantragung mehr möglich. Die Bundesregierung prüft nun, ob weitere Mittel zur Fortführung des Programms bereitgestellt werden können. Die Fahrtrichtung der Politik ist dabei klar. Auch im Verkehrssektor sollen zunehmend klimaschädliche Treibhausgase vermieden werden. Fossile Kraftstoffe wie Benzin oder Diesel sollen deshalb im Zeitablauf teurer werden und so der Umstieg zu einem Stromer immer attraktiver werden. Die Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung will die Politik den Bürgern wieder zurückgeben. In welcher Form ist noch offen.

### LADESTATION BEIM NEUBAU GLEICH MITPLANEN

Wer heute ein Haus plant oder baut, sollte deshalb von vornherein an die Ladestation für ein E-Auto denken. Bei größeren Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen ist es sogar Pflicht, jeden Stellplatz mit Schutzrohren für den späteren Einbau von Ladepunkten auszustatten.

Karin Birk

**WANTED**

**Sie können mehr als blau an blau und gelb an gelb?**

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](http://www.elektro-ehret.de)

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
info@elektro-messmer.de [www.elektro-messmer.de](http://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](mailto:info@elektro-schillinger.de)  
[www.elektro-schillinger.de](http://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

# Rohstoffpreise

## Teures Bauen und Sanieren

Eine gesteigerte Nachfrage während der Corona-Pandemie und Lieferengpässe bei Rohstoffen haben die Preise für Baumaterialien, vor allem für Holz und Stahl, kräftig in die Höhe schnellen lassen. Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte oder die Renovierung seines Eigenheims plant, der spürt derzeit die steigenden Preise für ausgewählte Baumaterialien. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für Baustoffe wie Holz, Stahl oder Dämmmaterialien deutlich.

### HOLZ BIS ZU 83 PROZENT TEURER

Konstruktionsvollholz verteuerte sich im Mai 2021 um 83,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat, Dachlatten um 45,7 Prozent und Bauholz um 38,4 Prozent. Auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Mai 2021 um 44,3 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 30,4 Prozent mehr als im Mai 2020. Betonstahl wird unter anderem zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Hauptgründe für die anziehenden Holz- und Stahlpreise dürften die steigende Nachfrage im In- und Ausland während der Corona-Pandemie sein sowie Probleme in der Versorgung mit Rohstoffen.

### HÖHERE ERDÖLPREISE WIRKEN SICH AUS

Preistreibend auf den Baustellen wirken sich auch die gestiegenen Erdölpredise aus: Bitumen auf Erdölbasis, das unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser verwendet wird, verteuerte sich im Mai 2021 um 63,9 Prozent gegenüber Mai 2020. Die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol lagen um 19,9 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Auch die Preise anderer Rohstoffe sind im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte: Die Erzeugerpreise für Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielsweise für den Einsatz im Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt werden, stiegen um 37,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.

Während die Preise vieler Baumaterialien stark angestiegen sind, wurden für Kies und Sand (+4,8 Prozent), Mauerziegel (+2,2 Prozent), Dachziegel (+2,2 Prozent), Frischbeton (+1,7 Prozent) oder Gipserzeugnisse für den Bau (+1,4 Prozent) im gleichen Zeitraum nur leichte Preissteigerungen beobachtet.

Anna Katharina Fricke

# CO2-Emissionen privater Haushalte

## Emissionen im Bereich Wohnen sinken

Der CO2-Ausstoß, den private Haushalte im Bereich Wohnen verursachen, ist seit dem Jahr 2000 um 14 Prozent gesunken.

Ob durch Heizen, die Nutzung von Warmwasser oder Strom – im eigenen Zuhause verbrauchen private Haushalte Energie. Damit verbunden ist immer auch die Freisetzung von Kohlendioxid (CO2). Die CO2-Emissionen, die private Haushalte im Bereich Wohnen verursachen, lagen im Jahr 2019 bei 219 Millionen Tonnen. Das waren 14 Prozent weniger als im Jahr 2000, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. In jenem Jahr wurde für die Haushalte im Bereich Wohnen ein Ausstoß von 256 Millionen Tonnen CO2 ermittelt.

### UNTERSCHIEDLICHE GRÜNDE

Dieser Rückgang hat mehrere Gründe. Zum einen wird seltener mit Öl geheizt, stattdessen werden stärker emissionsärmere Gas- und Fernwärmeheizungen genutzt. Auch ist die Stromerzeugung emissionsärmer geworden, unter anderem, weil erneuerbare Energien hier eine zunehmend große Rolle spielen. Zum anderen ist der Energieverbrauch selbst gesunken: 2019 verbrauchten die privaten Haushalte im Bereich Wohnen rund sechs Prozent weniger Energie als 2000. Nachdem der Energieverbrauch 2012 auf den niedrigsten Wert seit 2000 gefallen war, steigt er seit einigen Jahren allerdings tendenziell wieder an – und damit auch die Emissionen.

### KNACKPUNKT HEIZUNG

Bei den CO2-Emissionen handelt es sich sowohl um die direkten Emissionen, wie etwa die Verbrennung von Energieträgern in einer Gasheizung im Haushalt, als auch um die indirekten Emissionen. Letztere entstehen bei der Erzeugung der in den Haushalten verbrauchten Energie, etwa bei der Stromerzeugung

in Kraftwerken. Gut zwei Drittel des CO2-Ausstoßes der Haushalte im Bereich Wohnen sind auf das Heizen zurückzuführen: 148 Millionen Tonnen CO2 beziehungsweise 68 Prozent wurden 2019 emittiert, um Wohnräume warm zu halten. Das war ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2000 um gut 15 Prozent.

### BELEUCHTUNG UND ELEKTROGERÄTE WENIGER BEDEUTSAM

Der CO2-Ausstoß ging auch bei der Beleuchtung (-37 Prozent) oder beim Betrieb von Elektrogeräten (-19 Prozent) zurück. Diese Faktoren hatten jedoch einen insgesamt deutlich geringeren Anteil an den Emissionen im Bereich Wohnen: Dieser lag beim Strom für Elektrogeräte bei elf Prozent, die Beleuchtung machte zwei Prozent aus.

Anna Katharina Fricke



**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](http://www.hahn-immo.de)



## Kommentar

## Danke

Als die Corona-Pandemie begann, verließen den Mieterbund die Nerven: Er prophezeite eine Obdachlosigkeit unbekannten Ausmaßes. Denn Mieter in Zahlungsschwierigkeiten würden von ihren Vermieter umgehend auf die Straße geworfen, so die Behauptung. Und deswegen bereitete die Bundesregierung ein Gesetz vor, das faktisch alle Mieter von der Pflicht zur Mietzahlung entbunden hätte.

Haus & Grund hielt dagegen und hat sich maßgeblich dafür eingesetzt, dieses Gesetz zu entschärfen. Denn wir wussten, dass private Vermieter nicht so agieren. Und während die großen Aktiengesellschaften sich als Vermieter bis heute gerichtliche Auseinandersetzungen über die Miethöhe mit ihren unternehmerischen Gewerbemietern liefern, konnte Haus & Grund zehntausendfach private Vermieter bei der Lösung ihrer Probleme mit Mietern beraten. Und damit stieg weder die Zahl der Kündigungen noch die der Räumungen in dieser Pandemie.

Sie, die privaten Vermieter, haben damit einen ganz wesentlichen Beitrag dazu geleistet, das Land und die Menschen durch die Pandemie zu bringen. Wohnen war in Deutschland während dieser ganzen Zeit sicher. Dafür gebührt Ihnen mein Dank und meine Anerkennung. Sie haben erneut bewiesen, dass private Vermieter das vertrauenswürdige, faire und am Gemeinwesen orientierte Rückgrat der Immobilienwirtschaft sind!

Kai H. Warnecke

**GÖTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

statt 53,12 € **39,95** €/qm

**Designboden** Landhausdiele  
Eiche Cardiff strukturiert, 4V  
Top Connect 1800 x 235 x 8 mm

Preise gültig bis 31.12.2021

[freiburg@gotzmoriz.com](mailto:freiburg@gotzmoriz.com) [www.gotzmoriz.com](http://www.gotzmoriz.com)

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

## Solarthermie

## Kraft der Sonne auf dem Vormarsch

Das Heizen und die Warmwasserbereitung mit Sonnenenergie befand sich in den vergangenen Jahren in einem Abwärtstrend. Das hat sich 2020 geändert. Grund dafür sind auch die attraktiven Förderbedingungen.

Im Jahr 2020 wurden rund 83.000 neue Solarwärmeanlagen installiert gegenüber rund 71.000 im Vorjahr, so die Zahlen des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) und des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW). Damit hat die Installation von Solarheizungen im vergangenen Jahr einen kräftigen Aufschwung erlebt. Mit einem Plus von 26 Prozent und 643.500 Quadratmetern neu installierter Solarkollektorfäche wurde der Abwärtstrend der vergangenen Jahre gestoppt und eine Trendwende eingeleitet. Grund dafür sind auch die attraktiven Förderbedingungen, mit denen die Amortisationszeiten einer Solarthermie-Anlage deutlich geringer ausfallen.

## HYBRIDHEIZUNGEN – EINFACH KOMBINIEREN

Solarthermische Anlagen lassen sich mit beinahe jedem erdenklichen Wärmeerzeuger kombinieren, etwa mit einem Holzheizkessel, einer Wärmepumpe oder einem Gasbrennwertkessel. Bei einer üblichen Kollektorfäche von zehn bis 15 Quadratmetern und guter Dämmung des Hauses können bis zu 30 Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. Mithilfe großer Warmwasserspeicher und größerer Kollektorfächen kann eine Deckung von 50 Prozent erreicht werden.

## NEUREGELUNG DER STAATLICHEN FÖRDERUNG

Seit Januar 2021 hat die Bundesregierung sämtliche Förderungen für energieeffiziente Gebäude und klimafreundliche Heizungen in der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zusammengeführt. Für die Förderung von Solarheizungen ist das Teilprogramm BEG Einzelmaßnahmen relevant. Investitionszuschüsse erhalten Sanierer vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

## 30 BIS 40 PROZENT FÖRDERUNG

Wird beispielsweise eine bestehende Heizungsanlage mit einer Solarthermie-Anlage nachgerüstet, erhält der Betreiber einen Zuschuss von 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Diese Kosten umfassen nicht nur die Sonnenkollektoren, sondern auch sämtliche Kosten der Solarthermie-Anlage wie zum Beispiel auch der Speicher und die Solarstation. Wer sich für die Kombination aus einem neuen Gas-Brennwertgerät und einer Solarheizung entscheidet, der erhält für diese sogenannte Gas-Hybridheizung ebenfalls die Förderquote von 30 Prozent. Wird ein alter Ölkkessel gegen eine effiziente Gas-Solar-Heizung getauscht, winkt eine Förderung von 40 Prozent der Anschaffung und Installationskosten.

Weitere Informationen zur Förderung erhalten Sie unter: [https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Sanierung\\_Wohngebäude/Anlagen\\_zur\\_Wärmeerzeugung/anlagen\\_zur\\_wärmeerzeugung\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebäude/Anlagen_zur_Wärmeerzeugung/anlagen_zur_wärmeerzeugung_node.html) Kurzlink: <https://t1p.de/bafa40> Seit Juli 2021 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Maßnahmen auch durch einen zinsgünstigen Kredit.

Anna Katharina Fricke

# Mietkautionen

## Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen

Grundsätzlich sind Vermieter verpflichtet, die vom Mieter geleistete Kaution bei einem Kreditinstitut mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum üblichen Zinssatz getrennt vom eigenen Vermögen anzulegen. In Zeiten von Niedrigzinsen bringt das Probleme wie steigende Kontoführungsgebühren mit sich. Doch was sind die Alternativen?

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermietet, sollte sich vom Mieter immer eine Mietkaution stellen lassen. Diese dient dazu, Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag abzusichern. Nach dem Gesetz (§ 551 BGB) darf die Mietsicherheit maximal drei Monatskaltmieten betragen.

### AUSWIRKUNG DER NIEDRIGZINSEN

Früher war es für Vermieter also ganz einfach: Sie legten ein Kautionskonto bei der Bank ihres Vertrauens an und zahlten dort das vom Mieter erhaltene Geld ein. Mit den Jahren wuchs die Kautionssumme kontinuierlich an und alle waren zufrieden. Doch in Zeiten von Niedrigzinsen funktioniert diese Rechnung nicht mehr. Nicht nur die Zinsen sind so niedrig, dass die Kaution nicht mehr anwächst. Die meisten Banken sind inzwischen dazu übergegangen, wiederkehrende Gebühren für Kautionskonten zu verlangen. Diese dürfen jedoch nicht von der Kautionssumme abgezogen werden, sondern müssen von dem Kontoinhaber – also dem Vermieter – bezahlt werden. Die angelegte Kaution wird also nicht mehr, sondern sie kostet den Vermieter inzwischen etwas. Verständlich, dass das vielen Vermietern nicht passt. Doch was sind die Alternativen? Das Gesetz ist hier ziemlich offen.

### ALTERNATIVE ANLAGEN DES VERMIETERS

Sogar im Gesetz wird erwähnt, dass Vermieter und Mieter sich darauf einigen können, dass der Vermieter das Geld anderweitig anlegt. Denkbar wären hier beispielsweise Aktien oder Fonds. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass die exakte Anlageform vereinbart werden muss. Es müssen also die konkreten Aktien oder der konkrete Aktienfonds bezeichnet werden. Eine Umschichtung während der Mietzeit geht nur über eine erneute Vereinbarung. Zudem muss die Kaution so angelegt werden, dass sie dem Mieter bei Auszug rechtzeitig wieder ausgezahlt werden kann. Eine lange Bindung der Anlage geht also nicht. Außerdem muss die Anlage auch hier wieder getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Gewinne und Verluste wirken sich auf die Kaution aus. Bei Gewinnen wächst sie an, bei Verlusten wird sie geringer und muss vom Mieter auch nicht wieder aufgefüllt werden. Bei einem Totalverlust steht dem Vermieter also für die Dauer des Mietverhältnisses keine Sicherheit mehr zur Verfügung.

### ANLAGE DURCH DEN MIETER

Alternativ kann der Vermieter auch den Mieter die Kaution anlegen und sich diese verpfänden lassen. Das hat den Vorteil, dass der Vermieter sich nicht um die Anlage kümmern muss und auch nicht die Kosten der Anlage trägt. Gerade bei Kautionskonten, mit denen aktuell eigentlich keine Rendite zu erzielen ist, aber inzwischen dennoch Kosten anfallen, scheint dies eine gute Lösung zu sein. Allerdings hat der Vermieter – anders als bei einer eigenen Anlage – keinen direkten Zugriff auf das Geld. Hier ist entschei-



## Das spezielle Vermieter-Rechtsschutzangebot

je vermietete Wohneinheit **59,00** pro Jahr

die selbstgenutzte Wohnung/Haus **37,50** pro Jahr

Angebote unter

Tel.: 0761-208 88 57

oder [WWW.get-service.de](http://WWW.get-service.de)

**GETSERVICE**<sub>GMBH</sub>

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

dend, was zum Zugriff des Vermieters vereinbart wurde. Dieser sollte „auf erste Anfrage“ möglich sein und nicht erst bei Nachweis eines titulierten Anspruchs.

#### BÜRGSCHAFTEN UND VERSICHERUNGEN

Eine weitere Möglichkeit sind Bürgschaften oder sogenannte Kautionsversicherungen. Hierbei wird nicht der Kautionsbetrag irgendwo hinterlegt oder angelegt. Stattdessen schließt der Mieter einen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag ab und bezahlt in der Regel an den Bürgen oder Versicherer regelmäßige Beträge, damit dieser im Falle eines Zugriffs des Vermieters auf die Kautionssumme einspringt. Bei langen Mietverhältnissen können die zu zahlenden Beträge den eigentlichen Kautionsbetrag auch übersteigen. Da der Mieter diese Beträge jedoch bezahlen muss, kann das dem Vermieter eigentlich egal sein. Für ihn zählt wieder nur, wie schnell er im Fall der Fälle an die Kautionssumme herankommt. Daher muss auch hier darauf geachtet werden, dass dies möglichst unbürokratisch erfolgt.

#### FAZIT: DIE QUAL DER WAHL

Welche Kautionsart man nutzen sollte, muss jeder Vermieter für sich entscheiden. Alle haben ihre Vor- und Nachteile. Das selbstangelegte Kautionskonto ist nach wie vor eine sichere Anlage, lässt die Kautionssumme aber nicht mehr steigen und kostet inzwischen etwas. Aktien oder Fonds – egal ob vom Vermieter oder Mieter angelegt – bergen für beide Seiten die Chance auf höhere Renditen, aber auch das Risiko eines Ausfalls. Die vom Mieter angelegten Kautionskonten oder Bürgschaften und Versicherungen weisen den Nachteil auf, dass man als Vermieter nie direkt auf das Geld zugreifen kann, dafür sind sie für den Vermieter aber kostenneutral.

Dass sich der Gesetzgeber aufgrund der Niedrigzinsen mit der Kautionssumme auseinandersetzen und Besserungen für den Vermieter einführen wird, ist übrigens eher nicht zu rechnen.

Gerold Happ

## Arglistige Täuschung beim Hauskauf

### Verkäufer verschwiegen, dass eine Rückstausicherung gegen Wasser aus der Kanalisation fehlt

Im Sommer 2017 verkauften Hauseigentümer ihr Wohnhaus einem Ehepaar, wie üblich unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Nach Wasserschäden durch Starkregen erklärten die Käufer im November 2018 wegen arglistiger Täuschung den Rücktritt vom Kaufvertrag. Die Verkäufer hätten ihnen verschwiegen, dass das Haus nicht gegen rückstauendes Wasser aus dem Kanalnetz gesichert und nicht gegen drückendes Grundwasser geschützt sei. Das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken verurteilte die Verkäufer zur Rückzahlung des Kaufpreises (4 U 69/20). Sei mit wiederkehrendem Eindringen von Grundwasser in den Kellerbereich zu rechnen, stelle das einen erheblichen Sachmangel des Anwesens dar. Selbst bei einem guten Kanalsystem könne es durch heftige Regenfälle zu Rückstau von Wasser kommen. Ohne Rückstausicherung im Haus könnten Eigentümer im Schadensfall vom Betreiber des Kanalnetzes keinen Schadenersatz verlangen. Sie müssten also Schutzmaßnahmen ergreifen – die seien umso dringender, wenn es in einem Viertel regelmäßig zu Wasserschäden durch die Straßenkanäle komme. Nach der Aussage eines kommunalen Bauingenieurs für Wasserwirtschaft treffen dies hier zu. Im August 2012 sei bei Starkregen Wasser aus den Straßenkanal ins Untergeschoss des Wohnhauses gedrückt worden. Spätestens seit diesem Zeitpunkt hätten die Hauseigentümer gewusst, dass es an einer funktionierenden Rückstausicherung fehlt. Diesen erheblichen Mangel des Gebäudes hätten sie den Käufern offenbaren müssen. Auf den Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag könnten sich die Verkäufer nicht berufen, so das OLG, da sie den Mangel arglistig verschwiegen hätten. Dass sie ihn – wie behauptet – selbst nicht gekannt hätten, sei widerlegt. Da sei nicht nur die Aussage des Bauingenieurs. Nach dem Vorfall 2012 hätten die Verkäufer selbst bei der Stadt angerufen, die ihnen Informationsmaterial über eine Rückstausicherung zuschickte und die Schutzmaßnahme dringend empfohlen habe. Letztlich hätten die Hauseigentümer aus finanziellen Gründen darauf verzichtet, sie zu installieren. Dabei musste ihnen klar sein, dass ohne diese Schutzmaßnahme jederzeit mit weiteren Wasserschäden zu rechnen war. Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 18.03.2021 – 4 U 69/20.

onlineurteile.de

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 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

**kiefer**  
MALER UND STUCKATEUR

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



# Buchbesprechungen

## Richtig vererben unter Ehegatten

Das Berliner Testament ist das wohl meistverbreitete Testament im deutschsprachigen Raum. Darunter versteht man ein gemeinschaftliches Testament von Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern. Wenn Sie Ihre Vermögensnachfolge nicht dem Zufall überlassen wollen und sich als Ehe- bzw. eingetragene Lebenspartner auch über den Tod hinaus gegenseitig absichern möchten, sind Sie gut beraten ein Berliner Testament aufzusetzen. Doch wie sieht ein Berliner Testament konkret aus, welche Gestaltungsmöglichkeiten gibt es? Worauf muss man achten und was muss geregelt werden? Kann man ein Berliner Testament widerufen? Welche Vorteile und Nachteile bietet es? Die Autorinnen erläutern knapp und verständlich alles Wissenswerte zum Berliner Testament, decken die häufigsten Fehlerquellen auf und bieten dem Ratsuchenden damit eine wertvolle Hilfestellung bei der

Entscheidung für oder gegen ein Berliner Testament und dessen Ausgestaltung.

Die Neuauflage bringt den Ratgeber auf den aktuellen Stand von 2021 und berücksichtigt Gesetzesänderungen sowie die neueste Rechtsprechung.

Dieser Ratgeber ist Pflichtlektüre für alle Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner sowie für alle am Erbrecht Interessierten, die sich frühzeitig um ihren Nachlass kümmern und die Erbfolge nicht dem Zufall überlassen möchten.

Roglmeier / Demirci, Richtig vererben unter Ehegatten; C.H.BECK, 3. Auflage, 2021; 128 S., Softcover 9,90€; ISBN 978-3-406-77351-8

## Kündigungs-Handbuch

Alles zur Kündigung:

- ausführliche systematische Darstellung des Rechts der Kündigung im Mietrecht
- besonderes Augenmerk auf dem → Prozessrecht – deshalb für Anwälte besonders von Interesse
- mit »Lexikon der Kündigungsgründe«
- Berücksichtigung der gesamten BGH-Rechtsprechung

Obwohl die Kündigung, gerade auch von Wohnraum, von größter Bedeutung im Mietrecht ist, existiert bislang noch kein Werk, das sich ausschließlich mit dieser Thematik auseinandersetzt. Diese Neuerscheinung beantwortet ausführlich alle relevanten Rechtsfragen rund um das Thema Kündigung. Im Vordergrund steht die Vermieter-Kündigung, es werden aber auch zahlreiche weitere Tatbestände, etwa zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, ausführlich behandelt.

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, RiAG, ist einer der renommiertesten Mietrechtler überhaupt, Co-Autor u. a. im Schmidt-Futterer, MietR (15. Auflage erscheint im September 2021) sowie im Blank/Börstinghaus, Mietrecht (6. Auflage 2020).

Cathrin Börstinghaus, Diplomkauffrau sowie Florian Kellersmann, Dennis Kraeft und Thomas Pöpel – im Mietrecht besonders ausgewiesene Richter am Amtsgericht.

Das Werk wendet sich an Richter- und Anwaltschaft, Mieterinnen und Mieter und vor allem Vermieterinnen und Vermieter sowie für alle, die sich mit dem großen Komplex Mietrecht beschäftigen.

Börstinghaus, Kündigungs-Handbuch; C.H.BECK, 2021; XXVII, 459 S., Hardcover (In Leinen) 109,00€; ISBN 978-3-406-69000-6



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

<b>Holzbau</b> Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbau-sanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	<b>Dachdeckerei</b> Holzhäuser Holzfassaden Warmdämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben
--	--



**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](mailto:info@zimmerei-birkenmeier.de) • [www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)

**Holztreppenbau**  
**Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI**  
**HASLER**  
seit 1912

Türkheimer Straße 1  
 79110 Freiburg  
 Tel.: 0761 / 89 69 400  
 Fax: 0761 / 89 69 419  
[www.hasler-holztreppen.de](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)

# Verkaufte Wohnung ist kleiner als vertraglich vereinbart

Kaufpreis und Maklerprovision sind an die tatsächliche Wohnungsgröße anzupassen

Beim Verkauf zweier Eigentumswohnungen an ein Ehepaar durch einen Makler wurden im Kaufvertrag zu hohe Quadratmeterzahlen angegeben. Dies bemerkte das Ehepaar erst nach Abwicklung des Vertrags. Die Abweichungen waren erheblich, der Verkäufer musste deshalb einen Teil des Kaufpreises zurückzahlen (120.000 DM). Darüber hinaus verlangte das Ehepaar einen Teil der Maklerprovision zurück. Denn diese sollte 5,7 Prozent des Kaufpreises betragen und war "folgerichtig" falsch berechnet worden. Das Amtsgericht Königstein gab dem Ehepaar Recht (21 C 286/94). Eindeutig habe sich die Berechnungsgrundlage für die Maklerprovision derart verändert, dass der Makler zu einer Anpassung der

Provision verpflichtet sei. Es sei nicht ersichtlich, dass das Ehepaar dem Makler mehr als die maximal üblichen 5,7 Prozent des Kaufpreises habe zahlen wollen. Der Makler hätte bei Kenntnis der zu hoch angegebenen Quadratmeterzahl auch keine so hohe Provision verlangt. Dass der Vertrag bereits abgewickelt worden sei, spielt keine Rolle. Wenn von Anfang an die Geschäftsgrundlage für die Berechnung nicht stimme, sei die Maklerprovision anzupassen. Urteil des Amtsgerichts Königstein vom 11.08.1994 - 21 C 286/94,

onlineurteile.de

# Bauherren sollten keine Kostenübernahme bei Mängelbeseitigungen unterschreiben!

Immer wieder berichten Bauherren nach der Abnahme ihres Hauses davon: Unternehmen verlangen auf eine Mängelrüge hin, dass die Bauherren eine Kostenübernahme erklären, wenn sich herausstellen sollte, dass das Unternehmen selbst nicht für den Mangel verantwortlich ist. Hierzu verweist der Verband Privater Bauherren auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 2. September 2010 zum Aktenzeichen VII ZR 110/09. Demnach darf der in Anspruch genommene Auftragnehmer „Maßnahmen zur Mängelbeseitigung nicht davon abhängig machen, dass die

Auftraggeber eine Erklärung abgeben, wonach sie die Kosten der Untersuchung und weiterer Maßnahmen für den Fall übernehmen, dass der Auftragnehmer nicht für den Mangel verantwortlich ist.“

Was also können private Bauherren tun, wenn nach Abnahme ein Mangelsymptom auftritt und sie nicht sicher wissen, was die Ursache sein kann? Holger Freitag, Vertrauensanwalt des VPB, erläutert: „Zunächst muss die eigene Verursachung ausgeschlossen werden. Kommt das Wasser im Keller aus dem undichten Waschmaschinenschlauch, waren es die spielenden Kinder? Wenn solche für Bauläden einfach prüfbaren Möglichkeiten ausscheiden, ist eine Mängelanzeige fällig. Diese sollte an den verantwortlichen Unternehmer gehen. Hier wirkt sich vorteilhaft aus, wenn man mit einem Generalunternehmer (der womöglich das Haus auch geplant hat) gebaut hat. Denn dieser ist für die gesamte Bauleistung verantwortlich und muss selbst herausfinden, welcher seiner von ihm beauftragten Unternehmen den Mangel nun verursacht hat. Ansonsten können die Bauherren den Mangel allen möglicherweise verantwortlichen Unternehmen anzeigen und sie auf die offene Frage der Verantwortlichkeit hinweisen, sagt VPB-Vertrauensanwalt Freitag.

Legt dann einer der Unternehmer eine Kostenübernahmeverklärung vor, sollte man sich des Risikos bewusst sein, dass bei Unterzeichnung darin eine Zustimmung zur Kostenübernahme gesehen werden könnte und weiterer Streit droht. Auf jeden Fall sollte nicht gleich auch eine Erklärung abgegeben werden, die auch eine Reparatur beauftragt. Denn oft sind noch nicht die Voraussetzungen für eine sogenannte Selbstvornahme gegeben. Darunter versteht man das Recht der Bauherren, nach Mängelrüge und erfolglosem Ablauf einer gesetzten angemessenen Nachbesserungsfrist gegenüber dem verantwortlichen Unternehmer, den Mangel selbst zu beseitigen und von ihm die Erstattung der dafür verauslagten Kosten zu verlangen.

Statt zu unterzeichnen, sollten die Verbraucher dann aber eigene, unabhängige Sachverständige mit der Erkundung von Ursache und Umfang möglicher Mängel, auf die das Mangelsymptom deutet, beauftragen, erklärt Rechtsanwalt Freitag. Deren Kosten sind dann Mangelfolgeschäden, die derjenige Unternehmer zu tragen hat, der für den Mangel verantwortlich ist (z. B. BGH Urteil v. 13.

**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](http://www.moser-bau.de)

Sept. 2001 zum Az. VII ZR 392/00). Auch darauf sollte man in der Mangelanzeige schon hinweisen.

Dieselbe Vorgehensweise eignet sich auch, wenn die Unternehmen auf die Mängelrüge überhaupt nicht reagieren. Unabhängige Sachverständige helfen, den verantwortlichen Unternehmer festzustellen, die Beweislage zu sichern und auch die Angemessenheit der Fristsetzung für die Mängelbeseitigung zu bestimmen. Nach Ablauf einer angemessenen Nachbesserungsfrist können die Bauherren die oben erwähnte Selbstvornahme in die Wege leiten. Alternativ können sie zum Beispiel auch einen

Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung durch ein anderes Unternehmen verlangen und sind so nicht mehr auf die Kooperationsbereitschaft des mangelhaft arbeitenden Unternehmers angewiesen. Kommt es zum Prozess, sind Sachverständigengutachten hier dann meist unvermeidlich. Kommt es zum Prozess, sind Sachverständigengutachten hier dann meist unvermeidlich. Dabei sind auch die Gutachten, die die Bauherren im Vorfeld selbst beauftragt haben, vom Gericht angemessen zu würdigen, selbst wenn das Gericht dann nochmal einen eigenen Gutachter beauftragt.

## Gewerbemiete

### Lockdownmaßnahmen sind kein Sachmangel

Im Rahmen der Corona-Pandemie verhängte Maßnahmen wie die Schließung von Verkaufsstellen stellen keinen Sachmangel dar, der eine Mietminderung im Rahmen des Mietverhältnisses rechtfertigt. Dies entschied das Landgericht Stuttgart in seinem Urteil vom 19. November 2020, 11 O215/20.

Im konkreten Fall vermietet der Kläger an die Beklagte eine zu Verkaufszwecken genutzte Gewerbeeinheit. Aufgrund von behördlichen Maßnahmen im Rahmen des ersten Corona-Lockdowns musste die Beklagte für einen längeren Zeitraum schließen. Nach schriftlicher Ankündigung behielt sie aus diesem Grund einen Teil der Miete ein, welche der Kläger nun klageweise zurückverlangt. Dies bejahte das Landgericht Stuttgart und gab dem Kläger recht. Es läge weder ein Sachmangel noch ein Fall der Vertragsanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage vor, sodass der Mieter nach Auffassung des Gerichts die volle Miete zu zahlen habe.

#### SCHLIESUNGSANORDNUNG IST KEIN SACHMANGEL

Insbesondere sei die Tauglichkeit der Mietsache zum vertraglichen Gebrauch durch die behördliche Anordnung nicht aufgehoben worden. Dies sei jedoch notwendig, um einen mietmindernden Sachmangel zu bejahen. Ein solcher Mangel sei erst dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweiche.

Zwar können hier grundsätzlich auch behördliche Anordnungen ursächlich sein. Allerdings muss die Beschränkung der Mietsache ihren Ursprung gerade in deren Beschaffenheit und der Beziehung zur Umwelt und nicht in den persönlichen Umständen des Mieters haben. Behördliche Eingriffe können nach Auffassung des Gerichts nur dann einen Mangel darstellen, wenn sie unmittelbar mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts im Zusammenhang stehen. Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Die Maßnahmen knüpften einzig daran an, dass Publikumsverkehr stattfinde und dadurch Infektionen begünstigt würden.

Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Gewerbeeinheit nach dem Mietvertrag zur Nutzung als Einzelhandelsstätte für den Verkauf und die Lagerung von Textilien vermietet wurde. Die Mietsache sei dazu weiterhin genauso geeignet wie vor dem Lockdown. Untersagt sei lediglich die Benutzung, aber das liege im Risikobereich des Mieters.

#### EXISTENZBEDROHUNG FRAGLICH

Laut dem Landgericht habe der Beklagte auch keinen Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 BGB aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage. Es begründet seine Entscheidung damit, dass das unveränderte Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar sei und nicht ausreichend dargelegt wurde, dass die Folgen existenzbedrohend seien.

#### GESETZESANPASSUNG UNNÖTIG

Die Bewertung des Gerichts erfolgte, bevor die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB gesetzlich angepasst und klargestellt wurde, dass behördliche Maßnahmen eine Störung im Sinne des Paragrafen darstellen können. Aber auch nach der neuen Rechtslage hätte sich die Bewertung des Gerichts nicht geändert. Denn die Zweifel an den existenziellen Folgen hätten auch nach neuer Rechtslage bestanden und einen Anspruch auf Anpassung der Geschäftsgrundlage ausgeschlossen.

Dieses Urteil zeigt wieder einmal, dass diese Gesetzesänderung nicht notwendig war. Das Gesetz hat schon zuvor zur Lösung des Problems beigetragen.

Julia Wagner



Alles aus unserer Meisterhand

*Fliesenarbeiten*

*Natursteinverlegung*

*Gartenterrassen*

*Fugensanierungen*

*Abbrucharbeiten*

*Verputzarbeiten*

*Estricheinbau*

*Abdichtungstechnik*

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

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ **Sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# Eigentümer profitieren von besserer Förderung, Contracting und Mieterstrom

## Zukunft Altbau: Qualifizierte Beratungen erleichtern den Sanierungseinstieg

Rund 70 Prozent aller Wohnungen in Wohnungseigentümerge meinschaften sind überwiegend unsaniert. Der Grund: Meist können sich die unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümer im Haus nicht auf ein Sanierungsvorhaben einigen. Die Folge sind hohe Energieverbräuche und -kosten. Dabei gibt es Mittel und Wege, die Sanierungsblockaden aufzulösen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Bereits der erste Schritt wird stark gefördert: Wer ein Haus besitzt, kann fast kostenneutral qualifizierte Energieberater hinzuziehen. Sie zeigen alle Sanierungsoptionen auf und wissen verschiedene Vorstellungen zu vereinen. Ein weiteres Werkzeug ist die erheblich verbesserte staatliche Förderung bei der Sanierung selbst. Seit Juli 2021 übernimmt der Staat bis zu 50 Prozent der Investitionskosten von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen. Wer sich für ein Energie-Contracting entscheidet, muss sogar überhaupt keine Eigenmittel einsetzen. Solarstrom vom eigenen Dach spart weitere Kosten und CO2-Emissionen ein.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungs telefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

22 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Teil von Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG), Tendenz steigend. Der energetische Zustand dieser Wohngebäude ist schlecht: 70 Prozent der Wohnungen sind unsaniert, 15 Prozentpunkte mehr als der Durchschnitt. So wenig saniert keine andere Eigentümergruppe. WEG erreichen nur 60 Prozent der durchschnittlichen Sanierungsrate.

Der Grund ist, dass Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz meist das Gemeinschaftseigentum wie die Gebäudehülle oder das Heizungssystem betreffen. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern jedoch sinnvolle Vorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruk

tur kann sich ebenso auswirken: Für junge Familien mit Kindern haben Vorhaben mit einem langfristigen Nutzen einen höheren Stellenwert als für Senioren, die nicht mehr umfangreich in die Zukunft ihrer Wohnung investieren wollen oder können.

„Die heterogene Eigentümerzusammensetzung und divergierende Interessen erschweren die Entscheidungsfindungen und sind ein wesentlicher Grund für die langwierigen Sanierungsprozesse“, sagt Rüdiger Fleck von der Energieagentur Freiburg.

### ENTSCHEIDUNGSBLOCKADEN LÖSEN UND VERBESSERTE FÖRDERBEDINGUNGEN FÜR DIE WEG-SANIERUNG

Um Entscheidungsblockaden aufzulösen, hat der Gesetzgeber bereits vor einigen Jahren das Einstimmigkeitsprinzip bei Sanierungsbeschlüssen in WEG gelockert. Bei einer modernisierenden Instandhaltungsmaßnahme reichen bereits 50 Prozent der Stimmen aller Eigentümerinnen und Eigentümer, um die Sanierung durchzuführen. Handelt es sich um eine bestandsverbessernde Sanierung ohne Reparatur, ist eine Zustimmung von zwei Dritteln aller Eigentümer nötig. Sie müssen gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile besitzen. Eine bestandsverbessernde Sanierung ohne Reparatur erfolgt, wenn beispielsweise eine funktionierende, noch nicht austauschpflichtige, aber alte Heizung gegen ein effizientes System getauscht wird.

Weitere Hilfen betreffen die finanzielle Seite. Viele Miteigentümerinnen und Miteigentümer haben hohe Kosten im Kopf und schrecken daher von vorneherein vor Sanierungsentscheidungen zurück. Wie hoch die Kosten tatsächlich sind, wurde im Zuge des Projekts „WEG der Zukunft“ ermittelt und im April 2021 von der Energieagentur Regio Freiburg für die Region Freiburg veröffentlicht. Die Übersicht zeigt, in welcher Preisspanne sich einzelne Sanierungsmaßnahmen bewegen (siehe Infokasten). Eigentümergemeinschaften müssen die Kosten übrigens künftig nur noch teilweise tragen: Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat sich die finanzielle Förderung in diesem Jahr enorm verbessert. Wird das Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**HOPP UND HOFMANN**



**Einfach anrufen  
0761 45997-0**

[www.furrer-grafik.de](http://www.furrer-grafik.de)

Ob Wohnung oder Haus: Sanierung und Modernisierung aus einer Hand. Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)

### Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



vorher



nachher

**gutmann** steinmetz • bildhauer • restaurator  
Martin Gutmann [info@steinmetz-gutmann.de](mailto: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

bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent Förderung.

#### KOSTEN WEITER SENKEN DURCH ENERGIE-CONTRACTING UND MIETERSTROM

Oft erschweren jedoch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Sanierung. Wenn mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen kann oder will, sollte die Gemeinschaft das Modell Energieeinspar-Contracting unter die Lupe nehmen. Bei dem Modell übernimmt ein Unternehmen die Planung, Ausführung und Finanzierung der Sanierung. Anschließend liefert dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die nach der Sanierung geringere Energiemenge an die Bewohner des Gebäudes. Die Bewohner überweisen dem Contractor währenddessen Raten auf der Basis der bisherigen Energiekosten. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für die Aufwände und das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von der klimafreundlicheren Gebäudetechnik, niedrigeren Energiekosten und nach der Vertragslaufzeit gehört die Investition ihnen.

Geld sparen können WEG auch mit einer Solarstromanlage auf dem Dach und beispielsweise einem Mieterstrommodell. Eine

Gesetzesnovelle hat sie Anfang 2021 etwas attraktiver gemacht. Mieterstrommodelle funktionieren so: Ein Energieversorgungsunternehmen errichtet und betreibt beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach der WEG. Den erzeugten Solarstrom liefert das Unternehmen den Eigentümern direkt ins Haus. Gesetzlich festgelegt ist, dass der Solarstrom mindestens zehn Prozent günstiger sein muss als der Strom im lokalen Grundversorgungstarif. Für jede Kilowattstunde Solarstrom zahlt der Staat dem Anlageneigentümer einen kürzlich erhöhten Mieterstromzuschlag von aktuell rund drei Cent pro Kilowattstunde. Gleichzeitig entfallen teure Kostenbestandteile wie Netzentgelte, netzseitige Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Alternativ zu Photovoltaikanlagen können WEG auch Blockheizkraftwerke nutzen. Sie erzeugen Strom, die dabei anfallende Wärme wird zur Beheizung des Gebäudes verwendet.

#### ENERGIEBERATER HELFEN WEG BEIM SANIERUNGSVORHABEN

Wichtig ist, im Vorfeld der Sanierung professionellen Rat einzuholen. Dafür bietet sich eine mit bis zu 80 Prozent geförderte Gebäudeenergieberatung an. „Gebäudeenergieberater überprüfen zunächst den energetischen Zustand des Hauses und stimmen die Sanierungsmaßnahmen anschließend darauf ab“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Die Fachleute helfen auch beim Überblick über Fördermittel und der Beantragung der Gelder.“

In der WEG-Versammlung sollten die Beraterin oder der Berater das Konzept erläutern. Der Gegenwert dieses Termins in Höhe von 500 Euro wird komplett gefördert. In Beratungsgesprächen lassen sich zudem viele Vorbehalte gegenüber Sanierungen entkräften und Kompromisse unter den Wohnungseigentümern finden. Denn die neutrale Einschätzung von Experten hilft vielen WEG sich zu einigen und trotz unterschiedlicher Ausgangsinteressen ein gemeinsam getragenes Sanierungsvorhaben umzusetzen.

Eine Liste mit Energieberatern aus der Region finden Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer hier: [www.zukunftaltbau.de/im-eigenheim/beratung](http://www.zukunftaltbau.de/im-eigenheim/beratung).

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de)

## Baumangel im WEG-Neubau

### Ein Wohnungseigentümer musste wieder ausziehen und erhält dafür Nutzungsausfallentschädigung

Eine Wohnungseigentumsanlage für drei Familien sollte der Bauunternehmer errichten – für Auftraggeber A eine Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss zum Festpreis von 140.800 Euro. Die Bauleistungen waren abgenommen und A bereits in die Dachwohnung eingezogen, als eine mangelhafte Rohrleitungsabzweigung in seinem Badezimmer zu einem erheblichen Wasserschaden führte. Dem Eigentümer blieb nichts anderes übrig, als wieder auszuziehen. Denn um den Schaden zu beseitigen, musste die untere Etage der Maisonette-Wohnung in den Rohbauzustand zurückgebaut werden. A kaufte ein Einfamilienhaus, zog dort ein und sanierte die Dachgeschoss-Wohnung weitgehend selbst. Für den Aufwand entschädigte ihn die Versicherung des Auftragnehmers mit rund 31.000 Euro. Vom Bauunternehmer forderte A zusätzlich Entschädigung dafür, dass er die (nach der Sanierung verkauft) Eigentumswohnung während der Baumaßnahmen 14 Monate lang nicht nutzen konnte. Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht (OLG) Zweibrücken (5 U 79/19). Wenn sich der „Verlust der Gebrauchsmöglichkeit“ merklich auf die Lebenshaltung eines Auftraggebers auswirke, habe dieser Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung. Das treffe hier zweifellos zu, da der Neubau unbewohnbar gewesen sei und A habe ausziehen müssen. Das OLG sprach ihm für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen 27.000 Euro zu und orientierte sich bei der Berechnung der Schadenshöhe an der ortsüblichen Vergleichsmiete. (Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung am 10.03.2021 bestätigt, AZ.: VII ZR 128/20) Beschluss des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 14.07.2020 – 5 U 79/19

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 0761-4 56 86 30 · [post@baudler.de](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)



# Abnahme des Gemeinschaftseigentums in neuer Wohnanlage

Immer wieder unwirksame Klauseln zur Abnahme im Bauträgervertrag

Ein juristischer Dauerbrenner: die Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag. Im konkreten Fall ging es um Eigentumswohnungen. In den Vertragsformularen des Bauträgers stand, die Abnahme aller Bauleistungen erfolge durch die Erwerber. Im nächsten Absatz hieß es jedoch, das Gemeinschaftseigentum werde durch einen vom Bauträger beauftragten Bausachverständigen abgenommen. Das sei nicht nur widersprüchlich, urteilte das Oberlandesgericht Brandenburg: Die im zweiten Absatz vorgesehene Regelung benachteilige die Immobilienwerber und sei daher unwirksam (12 U 197/16). Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung (VII ZR 113/18). Der Bauträger dürfe nicht einseitig darüber bestimmen, ob seine Bauleistungen vertragsgemäß seien. Derlei Klauseln zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums seien nicht nur dann unwirksam, wenn es sich der Bauträger als

Erstverwalter selbst vorbehalte, seine Leistungen abzunehmen. Sondern auch dann, wenn die Abnahme durch einen Sachverständigen vorgesehen sei, der vom Bauträger benannt und beauftragt werde. Denn das bedeute, dass der Sachverständige (zumindest potenziell) in erster Linie dessen Interessen wahrnehme. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bleibe die Sache der Immobilienkäufer, betonten die Bundesrichter. Auch dann, wenn ein vom Bauträger ausgewählter Sachverständiger die Bauabnahme stellvertretend für die Erwerber erklärt habe, könnten die künftigen Immobilieneigentümer die Vollmacht des Bauträgers für den Sachverständigen widerrufen und selbst über die Abnahme entscheiden. Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 02.12.2020 – VII ZR 113/18

onlineurteile.de

## WEG-Recht

**Verbauter Ausblick: Kann Schadensersatz verlangt werden?**

Sondereigentümer bleiben zur Abwehr von Störungen im Sondereigentum befugt, selbst wenn auch das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Schadensersatz darf aber nur von der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Seit der WEG-Reform 2020 sind Störungen am Gemeinschaftseigentum – wie zum Beispiel ein verbauter Ausblick – Sache der Gemeinschaft. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in seinem Urteil vom 11. Juni 2021 (V ZR 41/19) damit befasst, was das für Schadensersatzansprüche aus solchen Störungen bedeutet, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen.

Das Gesetz regelt in § 9a Absatz 2 WEG, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Eigentümer ausübt. Außerdem übt die WEG diejenigen Rechte aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Sie nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

### SONDEREIGENTÜMER IST ZUR ABWEHR VON STÖRUNGEN BEFUGT

Der BGH entschied: Sondereigentümer bleiben zur Abwehr von Störungen im Sondereigentum befugt, selbst wenn auch das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Schadensersatz dürfe aber nur von der Gemeinschaft geltend gemacht werden. Damit knüpft der BGH an seine erst jüngst ergangene Entscheidung an, in der es auch um die Ausübungsbefugnisse von Sondereigentümern ging (Urteil vom 7. Mai 2021, V ZR 299/19).

### VERBAUTER AUSBLICK ALS STÖRUNG DES SONDEREIGENTUMS

Im entschiedenen Fall handelt es sich um eine WEG, welche aus einem Mehreinheitenhaus und einem Einzelhaus besteht. Letzteres wurde erst nachträglich durch den Beklagten errichtet. Der Kläger behauptete, das Haus sei unter anderem zu hoch errichtet, sodass der Ausblick seiner Eigentumswohnung auf die Elbe verbaute sei. Er verlangte Schadensersatz in Höhe der Verkehrswertminderung.

### KEIN SCHADENSERSATZ FÜR DEN KLÄGER

Der Kläger verlor bereits vor dem Amts- und dem Landgericht und auch der BGH lehnte die Klage ab: Nur die WEG hätte den Anspruch geltend machen können. Denn nur sie hat das Recht, auf eine Beseitigung der Störung zu verzichten und stattdessen Schadensersatz zu verlangen. Die Beseitigung der Störung hätte allerdings der Kläger selbst verlangen können – wenn das Einzelhaus wirklich zu hoch gebaut wäre. Das hat das Gericht aber gar nicht mehr geprüft.

Julia Wagner



**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](http://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](http://www.steinhart-fensterbau.de)

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

# Einbruchschutz

## Schwachstelle Fenster und Türen

Ein Einbruch in die eigenen vier Wände ist für viele Menschen ein großer Schock. Die Verletzung der Privatsphäre und ein verloren gegangenes Sicherheitsgefühl sind für viele Betroffene meist schlimmer als der rein materielle Schaden. Durch die richtige Sicherungstechnik können jedoch viele Einbrüche verhindert werden.

Am 31. Oktober 2021 ist Tag des Einbruchschutzes. Dass die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland in den vergangenen Jahren leicht gesunken ist und es vermehrt bei Einbruchsversuchen blieb, hängt maßgeblich damit zusammen, wie gut ein Objekt gesichert ist. Immer mehr Menschen sind heute für das Thema Einbruch sensibilisiert und schützen ihr Zuhause mit sinnvollen Maßnahmen. Fenster und Türen spielen dabei eine Hauptrolle.

### EINBRUCHHEMMENDE TÜREN

Viele ungesicherte Außentüren können schon allein mit körperlicher Gewalt, ohne den Einsatz von Einbruchwerkzeug, leicht überwunden werden – einbruchhemmende Türen nicht. Sie werden in sechs Widerstandsklassen RC 1 bis RC 6 eingeteilt. Dabei ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion (Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag) keinen Schwachpunkt gibt – und das Türelement sozusagen aus einem Guss besteht. Wer im Rahmen eines Neu- oder Umbaus neue Türen plant, erhält ab der Widerstandsklasse RC 2 einen guten Einbruchschutz, der für den privaten Bereich in der Regel ausreicht.

„neue“ DIN EN 1627	„alte“ DIN V ENV 1627	EINBRUCHHEMMUNG
RC2	WK2	▼
RC3	WK3	▼
RC4	WK4	▼
RC5	WK5	▼
RC6	WK6	▼

■ im privaten Bereich üblicherweise ausreichend

Doch auch im Nachhinein kann der Einbruchschutz für Türen noch deutlich verbessert werden. Wichtig ist, dass die Nachrüstungsmaßnahmen für Türblatt, Türrahmen, Türbänder, Türschlösser, Beschläge sowie Schließbleche und auch Zusatzsicherungen in ihrer Wirkung sinnvoll aufeinander abgestimmt sind und fachgerecht eingebaut werden.

### EINBRUCHHEMMENDE FENSTER

Auch herkömmliche Fensterkonstruktionen bieten nur wenig Schutz – meist werden sie vom Einbrecher mit einfachem Werkzeug aufgehebelt. Dabei gilt: Besonders gefährdet sind leicht erreichbare Fenster oder Balkon- und Terrassentüren.

Sie werden in sieben Widerstandsklassen eingeteilt: Die Widerstandsklasse RC 1 N kann als Grundsicherung für Fenster bei erhöhtem Einbau eingesetzt werden, wenn für Einbrecher eine Aufstiegshilfe erforderlich ist. In der Widerstandsklasse RC 2 N besitzen die Fenster keine Sicherheitsverglasung. Dies ist nur empfehlenswert, wenn kein direkter Angriff auf die Verglasung zu erwarten ist. Uneingeschränkt empfehlen Experten Fenster ab der Widerstandsklasse RC 2.

Auch hier gilt: Der Einbruchschutz von alten Fenstern kann im Nachhinein immer noch deutlich verbessert werden, etwa mit einbruchhemmenden Fensterbeschlägen nach DIN 18104 in

Verbindung mit abschließbaren Fenstergriffen. Auch eine Nachrüstung mit aufschraubbaren Zusatzsicherungen ist stets möglich. Die Sicherung sollte mindestens an der Griff- und Bandseite erfolgen. Wichtig ist, dass nur eine fachgerechte Montage der Sicherungen und Beschläge den Einbruchschutz erhöht.

Ebenfalls eine gute Sicherungsmaßnahme für Keller- und Erd-

„neue“ DIN EN 1627	„alte“ DIN V ENV 1627	EINBRUCHHEMMUNG
RC 1 N*		▼
RC 2 N*	WK2 (ohne Sicherheitsverglasung)	▼
RC2	WK2	▼
RC3	WK3	▼
RC4	WK4	▼
RC5	WK5	▼
RC6	WK6	▼

■ im privaten Bereich üblicherweise ausreichend

\* Einsatz nach Beratung durch die örtliche (kriminal-)polizeiliche Beratungsstelle

geschoßfenster ist der Einbau von Fenstergittern nach DIN EN 1627. Hier sollte auf die Stabilität des Gitters, die fachgerechte Befestigung (Anbindung an das Mauerwerk) und die Sicherung gegen Demontage geachtet werden.

Weitere nützliche Informationen erhalten Sie auch unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de).

Anna Katharina Fricke

### WIE DER STAAT EINBRUCHSCHUTZ FÖRDERT

Über die Förderprogramme Einbruchschutz-Investitionszuschuss 455-E und Altersgerecht umbauen – Kredit 159 der KfW kann gezielt in Einzelmaßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch in Bestandsbauten investiert werden.

### GEFÖRDERT WERDEN UNTER ANDEREM:

- der Einbau von einbruchhemmenden Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- der Einbau von Nachrüstsystemen für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- der Einbau von Nachrüstsystemen für Fenster (zum Beispiel aufschraubbare Fensterstangenschlösser, Bandseitensicherungen, drehgehemmter Fenstergriff, Pilzkopfverriegelungen),
- Einbau einbruchhemmender Gitter, Klapp- und Rollläden sowie Lichtschachtabdeckungen.

### WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE UNTER

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Zuschussportal/Online-Antrag-Einbruchschutz/> Kurzlink: <https://t1p.de/privat-ebs>  
Der Einbau neuer einbruchhemmender Fenster, Balkon- und Terrassentüren wird in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert. Informationen dazu erhalten Sie bei der KfW ([www.kfw.de/beg](http://www.kfw.de/beg)) und beim BAFA ([www.bafa.de/beg](http://www.bafa.de/beg)).  
**Wichtig:** Die Antragstellung muss stets vor Beginn des Vorhabens erfolgen.



# Stellplatz für das Auto

## Ein Parkplatz – viele Gestaltungsmöglichkeiten

Ein befestigter PKW-Stellplatz am Haus bringt viele Vorteile. Ob Schotter, Kies, Gehwegplatten oder Rasengitterstein als Untergrund, ob mit oder ohne Carport-Überdachung: Wie dieser gestaltet wird, hängt von persönlichen Vorlieben ab. Doch es gibt auch Rechtliches zu beachten.

Unbefestigte Stellplätze auf Rasen oder Co. eignen sich für Fahrzeuge eher weniger. Die meisten Autos bringen ein großes Gewicht auf die Waage, sodass es vor allem bei Regen schnell zu tiefen, matschigen Fahrrillen kommen kann. Ein befestigter Parkplatz ist da nicht nur praktischer, sondern sorgt auch für ein gepflegtes Gesamtbild im Vorgarten oder in der Auffahrt.

### RECHTLICHE ASPEKTE BEACHTEN

Bevor der neue Stellplatz in Angriff genommen wird, sollten jedoch die baurechtlichen Fragen geklärt werden. Hier verfügt jedes Bundesland über eigene Regelungen, die auch auf kommunaler Ebene nochmals variieren können. Teilweise verlangen die Kommunen sogar die verbindliche Errichtung von Stellplätzen unter bestimmten Voraussetzungen oder machen diese von einer Baugenehmigung abhängig. Aufschluss darüber, ob, wo und wie ein Parkplatz gebaut werden darf, gibt unter anderem der örtliche Bebauungsplan. Hier kann zum Beispiel auch geregelt sein, ob die Fläche fest versiegelt, also asphaltiert sein darf oder wasser-

durchlässig sein muss. Und auch wer eine Einfahrt mit Straßenanschluss auf einer bisher anders genutzten Fläche errichten will, muss sich vorab schlau machen, was erlaubt ist und was nicht.

### QUAL DER WAHL BEIM BODENBELAG

Nachdem klar ist, dass der PKW-Stellplatz auch tatsächlich errichtet werden darf, geht es an die Planung. Hier haben die zukünftigen Parkplatzinhaber die Qual der Wahl, was den Untergrund angeht. Eine simple und effektive Lösung ist der Schotter-Parkplatz, der regenwasserdurchlässig ist. Ebenfalls eine günstige und einfache Lösung ist Kies, der auch optisch punktet. Bei beiden Varianten kann das Setzen von Rasenkantensteinen an den Seiten verhindern, dass die Steine in die Beete oder auf den Rasen rollen. Gehwegplatten aus Beton oder Naturstein können ebenfalls als Grundlage für einen Parkplatz fungieren. Bei der Auswahl geeigneter Platten sollte man allerdings darauf achten, dass diese den Anforderungen eines PKWs standhalten. Meist geben die Hersteller Hinweise zur möglichen Belastung und Verwendung. Beliebt sind auch Rasengittersteine, die für eine natürliche, begrünte Optik sorgen. Auch bei dieser Variante kann das Regenwasser problemlos versickern.

### FUNDAMENT MUSS TRAGFÄHIG SEIN

Egal welcher Bodenbelag gewählt wird, dem Fundament kommt stets eine große Bedeutung zu. Dieses muss sorgfältig und fachmännisch vorbereitet werden, damit der Stellplatz der Beanspruchung nachhaltig standhält. Dazu gehört, dass der Boden genügend tief ausgehoben wird, damit ein stabiler Untergrund entstehen kann. Je nach gewähltem Bodenbelag sind auch Zwischenschichten, zum Beispiel aus Sand, Sand-Zement-Gemisch oder Edelsplitt, nötig, die dann gegebenenfalls mit einer Rüttelplatte verdichtet werden und so für einen festen, tragfähigen Untergrund sorgen.

### CARPORT SCHÜTZT VOR WETTEREINFLÜSSEN

Wer sich zusätzlich ein Dach über dem Stellplatz wünscht, wählt einen Carport. Dieser bietet einen gewissen Schutz vor Witterungseinflüssen wie Schnee und Hagel sowie vor Verschmutzung durch Laub oder Vogelkot. Im Sommer schützt er das Fahrzeug vor extremer Sonneneinstrahlung und Erhitzung des Inneren. Ob naturnah aus Holz, kühl und modern aus Stahl oder klassisch-funktional aus Aluminium – je nach persönlichem Geschmack lässt sich auch das Design des Carports entsprechend wählen. Gleicher gilt auch für die Dacheindeckung – ob klassisches Flachdach oder alternativ geformte Dächer, ob eingedeckt mit Kunststoff, Metallblech, Dachpappe oder Glas: In seiner Gesamtheit trägt der Carport auch zum Bild des Hauses bei und ergänzt dieses – oder bildet einen interessanten Kontrastpunkt.

Anna Katharina Fricke

### TIPP

In Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) muss der Bau von PKW-Stellplätzen in der Regel durch einen Beschluss gefasst werden. Grundsätzlich können bauliche Veränderungen seit der WEG-Reform mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (§ 20 Absatz 2 WEG).



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**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](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Besonders günstige Konditionen  
für Haus & Grund-Mitglieder

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

# Damit das Eigenheim zum Refugium wird

## Schallschutz nicht nur in lauten Gebieten

Wer sich ein Haus im Grünen baut, freut sich nicht nur auf die eigenen vier Wände und die frische Luft, sondern auch auf die Ruhe. Doch steigender Verkehrslärm oder dichtere Bebauung können aus dem Traum vom Ort der Stille schnell einen Alptraum machen. „Bauherren sollten bereits bei der Planung ihres Traumhauses an den Schallschutz denken“, so Tassilo Soltkahn, Architekt und Vorstand der Soltkahn AG. Denn nicht nur wer in der Einflugschneise eines Flughafens oder neben einer Bahntrasse baut, sollte bedenken, dass auch in Sachen Schallschutz Vorsicht besser als Nachsicht ist. Ein gut geplantes Eigenheim erspart auf lange Sicht nämlich viel Stress. Wie das geht und worauf geachtet werden sollte, berichtet Tassilo Soltkahn, Architekt und Vorstand der Soltkahn AG.



### BEI DER PLANUNG AN DEN SCHALL DENKEN

Schall entsteht durch Luftmoleküle, die in Schwingung geraten und diese in der Luft, aber auch in festen Körpern und Wasser an benachbarte Teilchen weitergeben. Zur Messung des Schalldrucks dient die Einheit Dezibel. Während eine normale Unterhaltung etwa bei 50 Dezibel stattfindet, beträgt die Lautstärke mittelstarken Verkehrslärms etwa 80 Dezibel. Die Schmerzgrenze liegt bei durchschnittlich 115 Dezibel. Schwere Bauteile lassen sich schwerer in Schwingung versetzen als leichte und können damit dem Schall die Möglichkeit nehmen, sich weiter zu verbreiten. Allerdings dämmen sie höhere Frequenzen besser als

tiefe mit einer großen Wellenlänge. Doch auch leichte Bauteile, wie beispielsweise Fenster, lassen sich durch mehrschalige Konstruktionen in Sachen Schallschutz verbessern. „Bei einem Bau in besonders lauten Gebieten sollte aber dennoch auf große Fensterflächen verzichtet werden. Dies berücksichtigen wir beispielsweise bei der Planung eines Wohnhauses in Dahlewitz, das durch seine Nähe zu Flughafen, Bahn und Bundesstraße zwar über eine gute Infrastruktur verfügt, für den Schallschutz aber eine Herausforderung darstellt“, so Soltkahn. Auch innerhalb des Hauses, besonders in modernen Bauten mit offenen Grundrissen, gilt es besonders auf Schallschutz zu achten. „Hier spielen schalldämmende Materialien eine große Rolle. Insbesondere, wenn sich zwischen dem lauten Wohnbereich und einem ruhebedürftigen Raum wie dem Schlafzimmer beispielsweise kein trennender Flur befindet“, so der Architekt Soltkahn. Daher müssen bei der Konstruktion Schwachstellen durch sogenannte Schallbrücken vermieden werden. Diese können beispielsweise entstehen, wenn schalltechnisch minderwertige Bauteile verwendet werden. Aber auch wenn in den Zwischenraum von Trennwänden kleine Steinchen oder Mörtelreste fallen, die so eine Schallbrücke bilden und die Dämmung damit zunichten machen.

### OBENAUF - GUT GESCHÜTZT

Um auch Balkone oder Terrassenbereiche in eine Ruhe-Oase zu verwandeln, können Teilüberdachungen zum Einsatz kommen. Auch Vordächer verhindern ein Auftreffen des Schalls auf Fensterflächen. Tassilo Soltkahn erklärt: „Ebenfalls bei der Wahl eines geeigneten Daches gilt es einiges zu bedenken. Ein Flachdach ist beispielsweise dahin gehend sehr gut geeignet, dass es als Gründach fungieren kann.“ Harte Dachflächen wie Ziegel oder Beton reflektieren den auftreffenden Schall. Demgegenüber absorbieren Pflanzenoberflächen den Schall und können die Schallreflexion um bis zu drei Dezibel minimieren. Doch Gründächer bringen auch noch weitere Vorteile. Sie sorgen einerseits im Winter für eine Wärmedämmung des Hauses. Anderseits speichern die Pflanzen im Sommer das Regenwasser und lassen es anschließend verdunsten. Der Übergang von flüssigem Wasser zu Wasserdampf verbraucht Wärmeenergie und sorgt somit für einen Kühleffekt.

Weitere Informationen unter: [www.soltkahn.de](http://www.soltkahn.de)



**SCHERER**  
SÜDBADEN

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

#### Wasserschadensanierung

Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

#### Brandschadensanierung

Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

# Sechs Dinge, die Sie beim Heizungstausch beachten sollten

Never change a running system? Die englischsprachige Weisheit aus der IT-Welt gilt ganz sicher nicht, wenn das System eine Heizungsanlage ist. Denn selbst wenn das System (noch) läuft, können Eigentümer von einem Heizungstausch profitieren. Wie das geht und was dabei zu beachten ist, zeigt das Serviceportal „Intelligent heizen“.

Effizienz, Kosten, Komfort und Sicherheit: Das sind für viele die wichtigsten Kriterien bei Auswahl und Betrieb ihrer heimischen Wärmequelle. Mit dem Wunsch nach Nachhaltigkeit gibt es einen weiteren Faktor, der in den vergangenen Jahren an Relevanz noch einmal zugenommen hat. Der Markt hat für diese Entwicklung innovative, ressourcenschonende Lösungen entwickelt, die durch staatliche Förderungen für Eigentümer immer attraktiver werden. Für Heizungsmodernisierer – oder solche, die es demnächst werden wollen – gibt es aber noch mehr zu beachten, damit der Heizungstausch zum Gewinnerthema wird.

## 1. DEN RICHTIGEN ZEITPUNKT FÜR DEN EINBAU EINER NEUEN HEIZUNG WÄHLEN

Fällt eine veraltete Heizung mitten im Winter aus, ist der Zeitpunkt, einen Heizungstausch vorzunehmen, denkbar ungünstig. Denn in der Not fällt es nicht nur schwer, gut informiert eine Entscheidung zu treffen und zum richtigen Zeitpunkt eine Förderung zu beantragen. Auch Termine bei Fachberatern und Installationsbetrieben sind schwer zu bekommen. Setzen Sie sich also frühzeitig mit einem Fachbetrieb in Ihrer Region in Verbindung, schildern Sie Ihr Vorhaben und vereinbaren Sie Termine ohne unmittelbaren Handlungsdruck. Die Sommermonate eignen sich hierfür in der Regel am besten.

## 2. DIE GESETZESLAGE BEIM HEIZUNGSTAUSCH BERÜKSICHTIGEN

Der Gesetzgeber sieht für einen Heizungstausch feste Regeln vor. So enthält nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) – der Nachfolger der EnEV) – eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen, die 1991 oder früher eingebaut wurden, im Jahr 2021 also 30 Jahre alt sind. Bei Neubauten schreibt das GEG die Nutzung erneuerbarer Energien vor, beispielsweise eine Kombinationslösung mit einem Brennwertgerät und Solarthermie. Es gibt aber auch weitere Kombinationsmöglichkeiten, beispielsweise mit einer Wärmepumpe

und sogar mit einem Kaminofen. Ab 2026 dürfen Modernisierer Öl- oder Kohleheizungen nur noch einbauen, wenn die Immobilie über keinen Gas- oder Fernwärmeanschluss verfügt, sich das Haus auf Neubaustandard befindet oder überwiegend erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Um zu erfahren, welche Spielräume bei einem Modernisierungsprojekt vorhanden sind, gilt also, sich ausführlich über die Gesetzeslage zu informieren.

## 3. DAS PASSENDE MODELL FÜR DIE NEUE HEIZUNG FINDEN

Die Vielfalt an Angeboten macht die Entscheidung für eine neue Heiztechnik gerade für Laien nicht einfach. Das Angebot des Serviceportals „Intelligent heizen“ mit Tipps für die Modernisierung bietet eine erste Orientierung und unterstützt bei der Entscheidungsfindung. Grundsätzlich sollte bedacht werden, dass eine Heizung einen voraussichtlich mehrere Jahrzehnte begleiten wird, also eine Investition in die Zukunft ist. Ausreichend Zeit ist notwendig, um eine passende, auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittene Lösung zu finden. Ein paar grundsätzliche Fragen können dabei große Unterschiede machen: Wie offen sind Sie beispielsweise für Innovationen? Sind für Sie die Kosten oder die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz entscheidend?

## 4. SICH AUSFÜHLICH VON EINEM FACHBETRIEB ZUR HEIZUNGSMODERNISIERUNG BERATEN LASSEN

Neben einer guten eigenständigen Vorbereitung und dem Studium der umfangreichen Informationsangebot im Netz, ist die persönliche Beratung durch einen Fachbetrieb dringend empfohlen. Denn eine Heizungsmodernisierung ist immer eine Kombination aus individuellen Wünschen, baulichen Gegebenheiten und für Laien oft komplizierten Rahmenbedingungen. Ein Energieberater kann auch hinzugezogen werden – eine Dienstleistung übrigens, die vom Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert wird. Darüber hinaus unterstützt die Handwerkersuche Sie bei der Recherche nach einem Fachbetrieb in Ihrer Region.

## 5. FÖRDERUNG FÜR DIE HEIZUNG PRÜFEN

Die Konditionen für Fördermittel im Bereich moderner, effizienter und klimaschonender Heiztechnik wurden Anfang des Jahres noch einmal deutlich verbessert und in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gebündelt. Für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer bedeutet das eine große Auswahl an Fördermitteln: Finanzielle Unterstützung gibt es beim Heizungstausch ebenso wie beim Einbau einer neuen Heizung. Besonders hoch fallen die Fördermittel bei erneuerbaren Energieträger bzw. energiesparenden Heiztechniken aus. Zuschüsse können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden, Kredite übernimmt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

## 6. DAS VORHABEN TATSÄCHLICH UMSETZEN

Nachdem Sie sich nun für Ihre Recherche ausreichend Zeit genommen haben, einen Fachbetrieb konsultiert und einen guten Überblick über Finanzierungsmodelle gewonnen haben, fehlt nur noch der letzte Schritt: das Vorhaben tatsächlich umzusetzen. ACHTUNG: Achten Sie darauf, dass Sie Ihren Förderantrag stellen, bevor Sie mit den Arbeiten loslegen. Dann können Sie nach dem Heizungstausch tatsächlich von mehr Komfort, einer besseren Klimabilanz und weniger Energiekosten profitieren!

**CASA**  
MALERFACHBETRIEB

CREATIVE ARBEITEN SILVO ANSCHEL  
WAND | DECKE | BODEN | FASSADE

Tel.: 0761/388 69 17

[www.casa-mf.de](http://www.casa-mf.de)

# Smarthome

## Intelligent geschützt

Ob mit Überwachungskameras, die per App gesteuert werden, oder Rauchwarnmeldern, die einen per SMS benachrichtigen, sobald ein Alarm ausgelöst wird: Es gibt eine Vielzahl an Haussicherheitstechnik, die Einbrüche und andere häusliche Katastrophen mittels intelligenter Technik verhindert.

Die Umgestaltung der eigenen vier Wände in ein Smarthome erfreut sich großer Beliebtheit. Schließlich macht es das Leben komfortabler und auch sicherer – ohne dass große Investitionen oder bauliche Eingriffe notwendig sind.

### SENSOREN UND BEWEGUNGSMELDER

In der einfachsten Version besteht der Smarthome-Einbruchschutz aus einem Set Fenster- und Türsensoren. Die Sensoren bestehen aus zwei Einzelteilen, die jeweils am Rahmen und am Fenster beziehungsweise der Tür angebracht werden. Die Bedienung erfolgt über eine Zentrale, zum Beispiel mit Display an der Wand oder einfach über die zugehörige App. Registriert der Sensor, dass sich jemand am Fenster zu schaffen macht, erhält der Bewohner eine Nachricht auf das Smartphone oder Tablet.

Bewegungsmelder sind ebenfalls fester Bestandteil der smarten Haussicherheitstechnik und können Eindringlinge bereits im Außenbereich registrieren und die Bewohner informieren. Die Sensortechnik kann Menschen von Tieren unterscheiden; die Wahrscheinlichkeit eines Fehlalarms ist daher gering. Bewegungsmelder lassen sich zudem mit der Beleuchtung oder einem Kamerasytem kombinieren.

### ÜBERWACHUNGSKAMERAS UND ALARMANLAGEN

Überwachungskameras mit Bewegungsmeldern zeichnen bei einem Einbruch den Eindringling auf und sichern so wichtiges Beweismaterial. Alarmanlagen komplettieren den Einbruchschutz. Diese können auch automatisch die Polizei informieren oder vertreiben die Einbrecher mit einem akustischen Signal,

das auch die Nachbarn aufmerksam macht. Ist eine Bewegungsmeldung eingegangen, kann der Bewohner jederzeit und ortsunabhängig die installierten Überwachungskameras prüfen und schauen, was auf seinem Grundstück passiert.

### BELEUCHTUNG UND JALOUSIEN

Lampen oder Jalousien können beispielsweise über eine App an- und ausgeschaltet beziehungsweise hoch- und heruntergefahren werden – auch aus dem weit entfernten Urlaubsort. Diese Aktionen lassen sich automatisieren, sodass der Eindruck entsteht, die Bewohner seien zu Hause. Sind Lampen mit dem Bewegungsmelder vernetzt, ist es möglich, bei unerwarteten Bewegungen zum Beispiel Garten und Terrasse in helles Licht zu tauchen oder die Rollläden als zusätzliche Barriere herunterzulassen.

### BRANDSCHUTZ UND WASSERMELDER

Ein weiterer wichtiger Bestandteil einer intelligenten Haussicherheitstechnik ist der Brandschutz. Smarthome-Lösungen erlauben es, schneller auf Gefahren zu reagieren. Selbst wenn niemand zu Hause ist, können die Bewohner unterwegs benachrichtigt werden und umgehend reagieren. Findet seitens des Nutzers keine Reaktion statt, informieren viele Systeme automatisch einen Serviceanbieter oder lösen einen Notruf aus. Wer sich vor einem Wasserrohrbruch oder den Folgen einer defekten Waschmaschine schützen möchte, ist mit Wassermeldern gut beraten. Austrittendes Wasser wird dann sofort gemeldet – dank Zwischensteckern auch in abgelegenen Kellerräumen.

Anna Katharina Fricke

## FENSTERABDICHTUNG

- Energiesparend (ca. 25 %)
- Lärmdämmend (ca. 50 %)
- Umweltschonend
- Kostenbewusst

Reißen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

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

wir sind spezialisiert...

## Hassler

Blitzschutz + Elektro

GmbH

Elektroinstallation und Gebäudetechnik, Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung

Montageservice · [www.palmenheizung.de](http://www.palmenheizung.de)

Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen  
(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07  
[www.blitzschutz-hassler.de](http://www.blitzschutz-hassler.de) · [info@hassler-blitzschutz.de](mailto:info@hassler-blitzschutz.de)

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF Die Fachhändler

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER BAUZENTRUM FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG  
79110 Freiburg · Mülhäuserstr. 8  
Telefon 0761 88332-0  
[www.bauzentrum-freiburg.de](http://www.bauzentrum-freiburg.de)

# Heizungswartung

## Warm in den Winter

Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür – Zeit, die Heizungsanlage einer Wartung zu unterziehen. Ein regelmäßig gewartetes Heizungssystem erhöht die Effizienz und vermindert das Risiko von Ausfällen.

Etwa 2.500 Stunden ist eine Heizung in Deutschland jedes Jahr in Betrieb – in kalten Jahren wird sie sogar deutlich länger beansprucht. Damit sie bei solch einer Belastung stets störungsfrei funktioniert und nicht im härtesten Kälteeinbruch plötzlich ausfällt, sollten Eigentümer ihre Heizung regelmäßig überprüfen und kleinere Mängel sofort beheben lassen.

„Einmal im Jahr sollte ein Heizungsinstallateur das gesamte System warten“, rät Carsten Brauner. Der Heizungsmonteur aus Berlin weiß: Die jährliche Wartung sorgt nicht nur dafür, dass das System ohne unerwartete Ausfälle den gesamten Winter über Wärme und warmes Wasser bereitstellt. „Werden Verschleißteile regelmäßig und frühzeitig ausgetauscht, erhöht sich die Lebensdauer der Heizung.“ Zudem verbraucht eine regelmäßig gereinigte und optimal eingestellte Heizanlage weniger Brennstoff – die Heizkosten sinken. „Etwa zehn Prozent Heizkostenersparnis sind bei einer optimal eingestellten Anlage möglich“, weiß Brauner.

### GASHEIZUNGEN

Wie die Wartung konkret aussieht und welche Verschleißteile Probleme bereiten können, hängt vor allem vom Heizungstyp ab. So werden bei Gasheizungen vor allem Gasbrenner sowie Brennraum auf Verschmutzung und Ventile auf Dichtigkeit hin überprüft. Wichtig ist auch ein Check der Verbrennungsluftzufuhr und der Abgasführung. Zudem werden beim jährlichen Check-up Betriebstemperaturen und -druck überprüft.

Doch Achtung: Gasfeuerungsanlagen müssen zusätzlich zur Wartung regelmäßig vom Schornsteinfeger überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Für Raumluft unabhängige Anlagen erfolgt dies alle zwei Jahre. Verfügt die Gasheizung über eine selbstkalibrierende kontinuierliche Regelung des Verbrennungsprozesses beträgt die Frist alle drei Jahre. Bei Raumluft abhängigen Anlagen erfolgt die Prüfung sogar jährlich, es sei denn, sie wird als Brennwertheizung an einer Abgasanlage mit Überdruck betrieben. Hier gilt dann die Zwei-Jahres- oder – bei Ausstattung mit der selbstkalibrierenden Abgasregelung – die Drei-Jahres-Frist. Es empfiehlt sich, Wartung und Abgasmessung durch den Heizungsmonteur und die Messungen durch den Schornsteinfeger zusammenzulegen.

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

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

  
Kleine-Albers  
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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

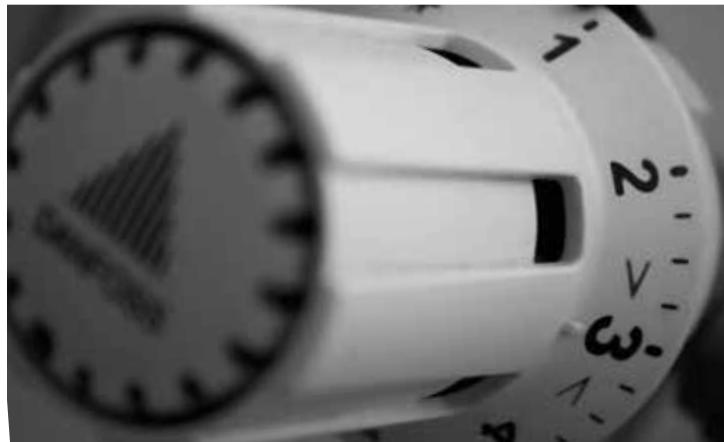


Foto: Gerd Altmann auf Pixabay

### ÖLHEIZUNGEN

Bei einer Ölheizung überprüft der Schornsteinfeger jedes Jahr die Abgasemissionen und muss sie je nach Nutzungszeit ein- bis dreimal im Jahr reinigen. Trotzdem lohnt es sich auch hier, die Heizungsanlage regelmäßig warten zu lassen. Denn nur so läuft die Ölheizung effizient. Bei der Wartung reinigt der Monteur Wärmeerzeuger und Abgasanlage, tauscht den Ölfilter, kontrolliert die Brennereinstellung sowie Druck und Temperaturen der Anlage, misst die Betriebs- und Abgaswerte und checkt die Sicherheitstechnik. Gleichzeitig hilft er auch, die Heizkörper zu entlüften, und füllt Heizwasser auf.

### HOLZFEUERUNGSANLAGEN

Auch bei Heizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen wie Holz, Hackschnitzeln oder Pellets befeuert werden, müssen Brennerkomponenten und Brennerräume regelmäßig gereinigt und Abgaswerte gemessen werden. Zusätzlich werden bei der Wartung Fördereinrichtung und Wärmetauscher überprüft und gegebenenfalls ausgewechselt. Und auch der Schornstein sollte stets sauber gehalten werden. So läuft die Heizung auch im anstehenden Winter störungsfrei. Die Überprüfung der notwendigen Verbrennungsluft- und Abluftanlagen erfolgt durch den Schornsteinfeger einmal jährlich.

Katharina Lehmann

### AUCH DAS BAD IM BLICK

In den meisten Häusern sorgt die Heizungsanlage nicht nur für wohlig warme Räume, sondern auch für warmes Wasser in Bad und Küche. Beim alljährlichen Heizungscheck sollte deshalb auch die Überprüfung der Warmwasserbereitung nicht fehlen. Doch auch wer Wasser dezentral erwärmt, sollte die Systeme regelmäßig überprüfen, um im Winter nicht eiskalt erwischt zu werden.

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

**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](http://www.maenner-stukkateur.de) - [info@maenner-stukkateur.de](mailto:info@maenner-stukkateur.de)

# Gehwegreinigung und Laubfall im Herbst

## Pflichten des Grundstückeigentümers

Im Herbst gewinnt die sog. „Verkehrssicherung“ des Grundstückes wieder deutlich an Bedeutung. Vor allem das Herbstlaub oder herabfallende Eicheln und Kastanien stellen eine Gefahr auf den Gehwegen dar. Aber auch der Streit mit Nachbarn ist vorprogrammiert, wenn zu viel Laub auf das Nachbargrundstück fällt oder gar die Dachrinne verstopft.

Die meisten Städte und Gemeinden haben die Pflicht zur Reinigung der Gehwege per Satzung auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke übertragen. In der Gehwegreinigungssatzung der Stadt Freiburg heißt es hierzu:

*„Für die übrigen Gehwege obliegt es den Straßenanliegern, innerhalb der geschlossenen Ortslage die Gehwege nach Maßgabe dieser Satzung zu reinigen, bei Schneeanhäufungen zu räumen sowie bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen....*

*Die Reinigung der Gehwege umfasst vor allem das regelmäßige Kehren und die Beseitigung von Schmutz, Abfällen, Unkraut und Laub auf der gesamten Gehwegfläche.“*

Die Verkehrssicherungspflicht trifft also den Eigentümer nicht nur bei Eisbildung und Schneefall, sondern bei jeglichen Verunreinigungen von Gehwegen. So kann ein mit Laub bedeckter Bürgersteig gerade bei Regen sehr rutschig werden. Laub, das von eigenen Bäumen auf den öffentlichen Gehweg gefallen ist, sollte daher auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. Anfallendes Laub von Bäumen im öffentlichen Straßenraum wird in der Regel von der örtlichen Straßenreinigung beseitigt. Dieses Laub müssen die Eigentümer regelmäßig nur zu Haufen zusammenfegen, so dass Straßenrinnen und Gullys nicht verstopft werden.

Allerdings müssen auch die Verkehrsteilnehmer im Herbst mit diesen besonderen Gefahren rechnen. Den Anwohnern ist es nicht zuzumuten, die Verkehrsflächen ständig völlig frei von Laub zu halten. Wurde nachgewiesen, dass regelmäßig und gründlich gereinigt wurde, haftet der Grundstückseigentümer bei Schäden nicht. Ohne einen solchen Nachweis droht allerdings eine Haftung wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.

Blätter, Äste, Blüten- der Samenteile fallen auf das Nachbargrundstück, verstopfen dort Dachrinnen und Abflussrohre oder verschmutzen Terrassen und Balkone. Häufig streiten Nachbarn über die Entsorgung von diesen sog. Baumimmissionen (vor allem

Laub). In der Regel ist dieses hinzunehmen. Eine Klage hat nur selten Aussicht auf Erfolg, da es sich um ein „typisches Naturereignis“ handelt. Ausnahmen kann es dann geben, wenn ein außergewöhnlicher Reinigungsaufwand nötig ist.

Vermieter sind aber nicht generell verpflichtet, die Regenrinnen und Fallrohre auf Verstopfungen durch Laub zu kontrollieren. Nur wenn durch die Jahreszeit bedingt und durch in der Nähe des Gebäudes befindliche, hinreichend hohe Bäume mit Laub auf dem Dach zu rechnen ist, muss der Vermieter regelmäßig die Funktionsfähigkeit der Dachentwässerung prüfen.

Auch Dritte wie z. B. die Mieter können die Gehwegreinigungspflichten übernehmen. Dieses muss vorab vertraglich vereinbart werden, um die Haftung entsprechend zu regeln. Hierzu bedarf es einer klaren Regelung im Mietvertrag, damit der Mieter weiß, was er wann zu tun hat. Nur dann hat der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht rechtswirksam auf den Mieter übertragen. Allerdings bleibe auch in diesem Fall der Eigentümer zur Überwachung verpflichtet, zumal der Mieter nicht jeden Tag nachkehren muss. Diese Überwachungspflicht lässt sich nicht vertraglich abwälzen.

RA Stephan Konrad

## Persönliche Rechtsberatung bei Haus & Grund Freiburg

### 2G-Nachweis

Wenn Sie eine Rechtsberatung benötigen, können Sie uns auf ganz unterschiedlichen Wegen kontaktieren. Beratungen sind telefonisch, per Video, E-Mail oder auch persönlich im Verbandshaus möglich.

Bevor Sie einen persönlichen Beratungstermin im Verbandshaus vereinbaren, prüfen Sie jedoch bitte, ob die Angelegenheit nicht auch anderweitig besprochen und geklärt werden kann. Eine Reduzierung der persönlichen Kontakte im Verbandsgebäude ist nach wie vor geboten und schützt sowohl Sie als auch uns.

Eine persönliche Beratung im Verbandshaus ist möglich, erfordert aber, dass Sie geimpft oder genesen sind (2G). Der Nachweis darüber muss spätestens bei der Anmeldung vorgelegt werden. Nach der Corona-Verordnung sind wir zur Überprüfung der vorzulegenden Impf- oder Genesenennachweise verpflichtet!

Wir bitten deshalb um Verständnis, dass wir keine Beratung ohne Vorlage des Nachweises durchführen können. Auch ein Nachreichen eines vergessenen Nachweises ist nicht möglich. Sollten Sie Ihren Impf- oder Genesenennachweise zum Termin vergessen haben, muss zwingend ein neuer Termin vereinbart werden.

**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**

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

September 2021, **110,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

September 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/](http://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:

(neuer Indexstand x 100) - 100  
(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 01.07.2021 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](http://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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.11.2021

# 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](http://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; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a>
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
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 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
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](http://www.mathis-sonnenschutz.de) · [info@mathis-sonnenschutz.de](mailto:info@mathis-sonnenschutz.de)

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

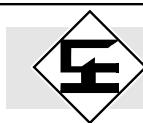
07644-929496 oder 0761-3873677

[www.isotec-walzer.de](http://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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.glasfenschmidt.de) E-mail: [info@glasfenschmidt.de](mailto:info@glasfenschmidt.de)

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion  
Schallschutzfenster Verglasung  
Verbundfenster Reparaturen