

105. Jahrgang

Ausgabe  
12 | 2021

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



Liebe Mitglieder,  
wir wünschen Ihnen und  
Ihrer Familie ein gesegnetes  
Weihnachtsfest, frohe Feiertage  
und viel Erfolg und Gesundheit  
im neuen Jahr!

  
Manfred Harner  
(Vorsitzender)

  
Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)

**2021**

125 JAHRE Haus & Grund Freiburg

**Zensus 2022**

VORBEFRAGUNG GESTARTET

**Gerüst am Haus**

DIE EINBRUCHSGEFAHR STEIGT

**Verbandshaus ist zu**

VOM 24. DEZEMBER 2021 BIS  
EINSCHLIESSLICH 7. JANUAR 2022



### FREIBURG - HERDERN

ruhige 2-Zimmer-Wohnung, 4. OG mit Aufzug,  
Baujahr 1979, Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, EBK, Balkon,  
Nähe Botanischer Garten, Gas-ZH, VA 105 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Energieeffizienzklasse D

KM € 620,- INKL. TG-PLATZ

### FREIBURG – VAUBAN

möblierte 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung,  
Baujahr 2006, Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, EBK,  
Dachterrasse, Ausblick zum Schönberg, Fernheizung,  
57 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse B

KM € 990,- INKL. TG-PLATZ



### VÖRSTETTEN

ruhige 1,5-Zimmer-Wohnung im modernen DG,  
Baujahr 1986, Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, EBK,  
Duschbad, 2 Balkone, Bergblick, Gartenmitbenutzung,  
Nachstromspeicheröfen,  
BA 123,7 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse D

KM € 670,- INKL. PKW-STELLPLATZ

### HEITERSHEIM – GALLENWEILER

großzügige 3-Zimmer-Wohnung im OG, Baujahr 1985,  
Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>, Parkettböden, große Wohnküche,  
2 Balkone, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC,  
Öl-ZH VA 134,0 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse E

KM € 960,-





## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Zensus 2022  
Vorbefragung gestartet
- 5 Kommentar: Realitätsprüfung
- 5 Hausnummer: Zeig mir deine Nummer
- 6 Mess- und Eichverordnung  
Längere und einheitliche Eichfristen für Wasser- und  
Wärmezähler

## RECHT & STEUER

- 7 Verbilligte Vermietung an Angehörige  
Werbungskostenabzug in Gefahr
- 8 Höhere Grundsteuer für unbebaute Grundstücke  
Mehrbelastungen drohen
- 9 Das Haus der Mutter geerbt
- 10 Schlüsselfertiges Bauen  
Die Rechte der privaten Bauherren kommen immer noch zu kurz
- 11 Beseitigung eines Überhangs bei drohendem Absterben  
eines Baums  
Selbsthilferecht des Grundstücksnachbarn

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Wohnungseigentümergeinschaften  
Sanierungsblockaden auflösen
- 12 Buchbesprechung: Wohnungseigentum
- 13 Verwalterhonorar  
Pauschale jährliche Erhöhung ist unwirksam
- 14 Wohnen im Teileigentum  
Im begründeten Einzelfall zulässig!

## RUND UMS HAUS

- 15 Behagliche Aussicht?  
Was beim Wohnwintergarten alles schiefgehen kann
- 16 Fußböden: Helle und natürliche Optik gefragt
- 16 Hydraulischer Abgleich: Aufwand jetzt geringer
- 17 Gerüst am Haus: Die Einbruchsgefahr steigt
- 18 Das Haus klimaneutral mit Energie versorgen  
Wie Photovoltaik, Wärmepumpen und Co. richtig genutzt werden
- 19 Gebäude.Energie.Technik 2022  
4. bis 6. Februar 2022, Messe Freiburg  
GETEC live erleben - wir laden Sie ein

## VERBANDSINFO

- 20 Wer haftet bei Dachlawinen?
- 20 Wenn der Adventskranz in Rauch aufgeht
- 21 20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus und Grund Freiburg
- 21 Personelle Veränderungen  
bei der Haus & Grund Immobilien GmbH
- 21 Adressänderung? Neue Telefonnummer? Neue  
Bankverbindung?
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Geschäftsstelle geschlossen vom 24.12.2021 - 07.01.2022
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Geschäftsstelle geschlossen

von 24.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH in der Zeit von 24. Dezember 2021 bis einschließlich 7. Januar 2022 geschlossen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

## Die Maßstäbe der Messtechnik



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



**BFW Dieter Ritter GmbH**

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



DEUMESS



**BFW RITTER**  
HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

# Zensus 2022

## Vorbefragung gestartet

Mit dem Start der Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung erreicht die Vorbereitung für den Zensus 2022 auch Eigentümer und Verwalter. Zunächst wird nur ein Teil der Eigentümer sowie Verwalter von Gebäuden mit Wohnraum befragt. Die Teilnahme an der Vorbefragung, wie auch an der kommenden Gebäude- und Wohnungszählung, ist verpflichtend.

Neben den Angaben zur Bevölkerung werden im Zuge des Zensus 2022 auch der Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Wohnsituation der Haushalte ermittelt. In der laufenden Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung werden Eigentümer und Verwalter stichprobenartig angeschrieben. Über das Anschreiben erhalten Eigentümer einen Link zu den Fragen, die in der Regel innerhalb von fünf bis zehn Minuten online beantwortet werden können.

### WAS IST DAS ZIEL?

Mithilfe der Vorbefragung überprüfen die Statistischen Ämter der Länder die ihnen vorliegenden Daten auf ihre Qualität und Aktualität. So soll sichergestellt werden, dass zur eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 alle Eigentümer erreicht werden. Die Datenbasis für die Vorbefragung und die Gebäude- und Wohnungszählung stammt aus verschiedenen Quellen, wie zum Beispiel den Vermessungsbehörden oder den Grundsteuerstellen. Diese Daten sind teilweise sehr unterschiedlich strukturiert und müssen vereinheitlicht werden. Zudem zeigen diese Daten nur den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ereignisse, wie ein Eigentümerwechsel oder Wohnortwechsel, sind nicht enthalten und sollen mithilfe der Vorbefragung ermittelt werden.

### WER WIRD BEFRAGT?

Eigentümer sowie Wohnraum-Verwalter sind auskunftspflichtig und werden befragt. Auskunftspflichtige können aber auch andere verfügungs- und nutzungsberechtigte Personen, wie zum Beispiel Erbbauberechtigte, sein. Anders als bei der eigentlichen

Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 werden bei der Vorbefragung nicht alle Auskunftspflichtigen befragt, sondern nur ein Teil. Wer befragt wird, hängt von Struktur und Aktualität der vorliegenden Daten ab und wird von dem jeweiligen Statistischen Landesamt entschieden.

### WAS WIRD GEFRAGT?

Maximal elf Fragen werden in der Online-Vorbefragung gestellt. Diese Fragen dienen vor allem der Prüfung, ob die vorliegende Gebäudeanschrift korrekt ist und ob die ermittelten Auskunftspflichtigen die erforderlichen Informationen zur betreffenden Gebäudeanschrift geben können. Weiterhin werden offene Fragen geklärt, wie zum Beispiel ein möglicher Eigentümerwechsel, der in den bereits vorliegenden Daten noch nicht erfasst wurde.

Matthias zu Eicken

### HINWEIS

#### Als Vermieter auf den Zensus 2022 vorbereiten

- Vermieter sind im kommenden Jahr gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln.
- Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben.
- Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbausanierungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gäuben

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



**Zimmerei-Sägewerk-Holzbau GmbH**  
**Daniel Birkenmeier**  
IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR'S  
BAUEN UND SANIEREN

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

**Holztreppebau**  
**Solarfachbetrieb**

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



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

## Kommentar

### Realitätsprüfung

Eine der undankbaren Aufgaben privater Vermieter besteht darin, für Dritte die Kosten einzutreiben: Neben den Kommunalabgaben sind dies vor allem die Kosten für die Energieversorgung, die Vermieter von ihren Mietern über die Betriebskostenabrechnung erstattet bekommen.

Seit einiger Zeit zeichnet sich ab, dass die Preise für Heizöl und Gas in diesem Winter stark steigen werden. Dies wird sich in der Betriebskostenabrechnung 2021, aber auch im Folgejahr niederschlagen. Da der Heizkostenanteil regelmäßig der größte Kostenblock ist, kommen auf viele Mieter Nachzahlungen zu.

Vermieter sollten daher prüfen, ob es einer Anpassung der Vorauszahlungen für das kommende Jahr bedarf und diese gegebenenfalls erhöhen. Eine angemessene Erhöhung, verteilt auf einzelne Vorauszahlungen, ist für die Mieter viel angenehmer als eine große einmalige Nachzahlung. Vermieter sollten daher – gerne mithilfe ihres Haus & Grund-Vereins – eine Realitätsprüfung der Vorauszahlungen vornehmen.

Kai H. Warnecke

## Hausnummer

### Zeig mir deine Nummer

Eine deutlich sichtbare Hausnummer kann (auch Ihr) Leben retten! Mit diesem Aufruf möchten Rettungsdienste in ihrer Aktion „Zeig mir deine Nummer“ Hauseigentümer für die Problematik der Sichtbarkeit sensibilisieren. Doch auch rechtliche Vorgaben gelten für Hausnummern – die viele nicht kennen.

Aller modernen Navigationstechnik zum Trotz ist die Hausnummer weiterhin ein wichtiger Baustein für schnelle Hilfe im Notfall. Damit Einsatzkräfte des Rettungsdienstes, der Feuerwehr oder der Polizei schnell den Einsatzort erreichen können, ist eine gut sichtbare Kennzeichnung wichtig. Die Arbeitsgemeinschaft Südwestdeutscher Notärzte e.V. möchte mit einer Initiative ([www.zeigmirdeinennummer.de](http://www.zeigmirdeinennummer.de)) auf diesen Sachverhalt aufmerksam machen und zur Überprüfung der Hausnummern an Wohngebäuden, aber auch Gewerbebetrieben aufrufen.

#### DIE HAUSNUMMER IM GESETZ

Neben dem eigenen Interesse an einer guten Sichtbarkeit der Hausnummer gibt es aber auch verschiedene rechtliche Vorgaben, die zu beachten sind – und die im Baugesetzbuch, den Landesbauordnungen und den örtlichen Satzungen und Verordnungen zu finden sind. Im Baugesetzbuch heißt es: „Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen“ (§ 126 Absatz 3). Genauere Vorschriften zur Beschaffenheit der Nummer macht das Baugesetzbuch aber nicht und verweist stattdessen auf die landesrechtlichen Vorschriften.

#### VORSCHRIFTEN NICHT EINHEITLICH

Die meisten Gemeinden und Kommunen legen dagegen sehr genau fest, wie die Hausnummer auszusehen hat – zum Beispiel hinsichtlich der Größe, des Materials, der Schriftart oder des



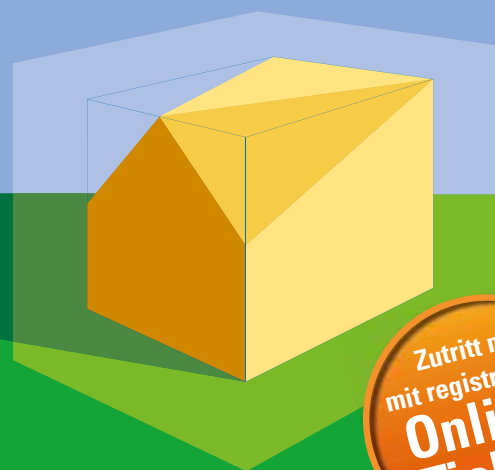
[WWW.GETEC-FREIBURG.DE](http://WWW.GETEC-FREIBURG.DE)

4.–6.2.2022

MESSE FREIBURG

Gebäude  
**ENERGIE**  
Technik

PLANEN | BAUEN | WOHNEN



Zutritt nur  
mit registriertem  
**Online-  
Ticket!**

VERANSTALTER



MITVERANSTALTER



Handwerkskammer  
Freiburg

Befestigungsortes. In den meisten Gemeindefestsetzungen finden sich Passagen, die vorschreiben, dass das Schild nicht durch Baulichkeiten oder Anpflanzungen verdeckt sein darf und in gut lesbarem Zustand zu halten ist. Auch beleuchtete Hausnummern sind mancherorts vorgeschrieben. Die Berliner Nummerierungsverordnung (NrVO) legt zum Beispiel fest, dass die Schilder „an von innen zu beleuchtenden Körpern anzubringen oder mit einer besonderen Lichtquelle zu versehen“ sind. Ähnliche Pflichten zur Beleuchtung der Hausnummern gibt es in Brandenburg und Hamburg. Ein anderes Beispiel: In manchen Kommunen dürfen den Hausnummern nur Großbuchstaben nachgestellt sein. Wieder andere legen die Anbringungshöhe der Nummer fest. Bei wem dann zum Beispiel eine „14a“ statt einer „14A“ an der Fassade prangt oder bei wem die Nummer höher als 2,50 Meter hängt, der riskiert ein Bußgeld.

#### BUSSGELDER: VON NIEDRIG BIS HOCH

Grundsätzlich drohen bei Verstößen gegen die lokalen Vorschriften Bußgelder. Allerdings wird das Einhalten der Vorgaben in den meisten Kommunen nicht oder nur selten aktiv kontrolliert. Doch wird tatsächlich ein Buß- oder Ordnungsgeld verhängt, ist die Spannweite groß und kann zwischen fünf und mehreren hundert Euro liegen. Welche spezifischen Vorschriften in der Kommune gelten, kann bei der jeweiligen Stadtverwaltung erfragt werden.

Anna Katharina Fricke

## Mess- und Eichverordnung

### Längere und einheitliche Eichfristen für Wasser- und Wärmehäher

Die Eichfristen von Kalt- und Warmwasserhäheren sowie von Wärme- und Kältehäheren in Gebäuden wurden an die längere Frist von sechs Jahren angeglichen. Damit ist es endlich möglich, den Austausch sämtlicher Wohnungszähler an einem einheitlichen Termin vornehmen zu lassen.

Das ist ein erster Erfolg der langjährigen Bemühungen von Haus & Grund. Mit dem beschlossenen Verordnungsentwurf zur Änderung der Mess- und Eichverordnung (MessEV) wird die ursprüngliche Eichfrist der Warmwasser- und Wärmehäher von fünf Jahren an die längere Frist der Kaltwasser- und Kältehäher von sechs Jahren angepasst.

#### POTENZIAL NOCH NICHT AUSGESCHÖPFT

Das vorhandene Potenzial zur Reduzierung der Eichkosten wurde damit noch nicht ausgeschöpft. Haus & Grund hatte im Rahmen der Verbändebeteiligung zum Verordnungsentwurf deutlich längere Eichfristen für die Wasserhäher gefordert und sich dabei auf das 2017 veröffentlichte Gutachten „Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen“ des Hamburg Instituts berufen. Dieses Gutachten, das von Haus & Grund sowie weiteren wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Deutschen Mieterbund in Auftrag gegeben wurde, belegt, dass Wasserhäher auch nach 15 bis 20 Jahren ausreichend genaue Messergebnisse liefern.

#### VERRECHNUNG VON MESSWERTEN DER ENERGIEVERSORGUNG ZUKÜNFTIG ERLAUBT

Darüber hinaus ist es zukünftig bei der Strom- und Gasversorgung erlaubt, die mit geeichten Messgeräten erfassten Messwerte zu verrechnen. Im Energierecht wird dies zwar seit Langem praktiziert. Nach dem Mess- und Eichrecht gilt jedoch der Grundsatz, dass abrechnungsrelevante Werte nur mit einem geeichten Messgerät bestimmt werden können. Mit der nun beschlossenen Änderung in der MessEV wurden für bestimmte Anwendungsfälle Ausnahmen und damit Rechtssicherheit für den Energiebereich geschaffen. Bei Fotovoltaikanlagen wird beispielsweise der Eigenstromverbrauch ermittelt, indem die ins Netz eingespeiste von der selbst erzeugten Strommenge abgezogen wird. Nach den bisherigen eichrechtlichen Vorschriften hätten hierfür eigentlich Zähler an den unterschiedlichen Verbrauchsgeräten wie etwa Waschmaschine, Geschirrspüler und Kühlschrank installiert werden müssen.

#### TIPP

Durch die einheitlichen Eichfristen können die Austauschtermine für sämtliche Wasserhäher und Wärmemengenzähler eines Gebäudes auf einen Tag gelegt und dadurch Kosten gespart werden. Haben Sie die Leistung einem Messdienstleister übertragen, müssen gegebenenfalls der Turnus für den Zählerwechsel und die Vertragslaufzeiten angepasst werden, um von den Neuregelungen zu profitieren.

Corinna Kodim



**ista**

## Alles im grünen Bereich

ista einfachSmart plus EcoTrend –  
perfekt für Ihre digitale Heizkostenabrechnung

Fernauslesung Verbrauchsinformation

HKVO

Energieeffizienz Nachhaltigkeit

Mit ista einfachSmart plus neuem Service EcoTrend erfüllen Sie die neuen Anforderungen an die Heizkostenabrechnung. So erkennen Ihre Bewohner Einsparpotenziale durch regelmäßige Informationen zu ihrem Verbrauch. Erfahren Sie mehr unter:  
[www.ista.de/smart-verwalten](http://www.ista.de/smart-verwalten)

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen  
Telefon 0201 459-02 • [info@ista.de](mailto:info@ista.de) • [www.ista.de](http://www.ista.de)



# Verbilligte Vermietung an Angehörige

## Werbungskostenabzug in Gefahr

Bei der Vermietung von Wohnungen an Angehörige wird oft eine Miete festgelegt, die deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete liegt. Ist die Miete zu günstig, läuft man Gefahr, dass ein Teil der anfallenden Aufwendungen vom Finanzamt nicht als Werbungskosten anerkannt wird. Dies gilt im Übrigen auch bei zu niedrigen Mieten - was allerdings seltener vorkommt - bei Nichtverwandten. Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Immobilien im Privatvermögen.

### 50-PROZENT-GRENZE

Insbesondere bei nahen Verwandten, z. B. Kinder oder Eltern, kommt natürlich die Überlegung auf, den Verwandten mit einer niedrigen Miete entgegen zu kommen, gleichzeitig weniger Miete versteuern zu müssen, trotzdem aber die anfallenden Aufwendungen als Werbungskosten bei der Einkommensteuererklärung geltend machen zu können.

Bei dieser Überlegung sollte man aber eines beachten, die Miete darf nicht zu niedrig sein. Bisher waren es mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, die man verlangen sollte, um den vollen Werbungskostenabzug zu erhalten. Ab 2027 genügen mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete. Liegt der Prozentsatz darunter, wird der Werbungskostenabzug entsprechend gekürzt.

### ENTGELTLICHKEITSGRENZE

Bei einer verbilligten Vermietung ist zudem zu beachten, dass die sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten wird. Dies bedeutet, dass bei einer Miete zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete eine positive „Totalüberschussprognose“ vorliegen muss. Dies heißt, dass durch die Vermietung, im Rahmen einer Prognose, für die nächsten 30 Jahre ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist.

### BEISPIEL

Frau Maier vermietet an ihren Bruder eine Wohnung. Die ortsübliche Miete beträgt für diese Wohnung 1.000 Euro im Monat.

Fall A: Die Monatsmiete beträgt 700 Euro. Da die verlangte Miete über 66 Prozent der ortsüblichen Miete liegt, sind die Aufwendungen in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

Fall B: Die Monatsmiete beträgt 600 Euro. Ergibt die Prognose ein positives Ergebnis (Einnahmen werden die Werbungskosten im Laufe der Jahre übersteigen) sind die Aufwendungen im vollen Umfang als Werbungskosten abzugsfähig.

Fall C: Die Monatsmiete beträgt 400 Euro. In diesem Fall sind die Aufwendungen nur zu 40 Prozent als Werbungskosten berücksichtigungsfähig.

### ORTSÜBLICHE MIETE

Um nicht Gefahr zu laufen, einen Teil der Aufwendungen nicht als Werbungskosten geltend machen zu können, muss man sich bei der Festlegung der Miete an der ortsüblichen Miete orientieren. Diese umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähige Kosten (sog. Warmmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel, den viele Städte und Gemeinden ermitteln. In der Regel wird dieser auch im Internet veröffentlicht.

Allerdings gibt es auch Orte, für die kein Mietspiegel existiert. Für diesen Fall hat der Bundesfinanzhof vor Kurzem in einem Urteil folgende Möglichkeiten aufgezeigt, um die ortsübliche Miete zu ermitteln:

- Mit Hilfe eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank oder
- unter Zugrundelegung der Mieten für zumindest drei vergleichbare Wohnungen.

Alle drei Ermittlungsmöglichkeiten sind gleichrangig. Allerdings dürften viele Steuerzahler auf Grund der damit verbundenen Kosten von Sachverständigengutachten Abstand nehmen und sich für die beiden anderen Wege entscheiden. Der Bundesfinanzhof hat in diesem Urteil auch deutlich gemacht, dass eine oder zwei Wohnungen im gleichen Haus nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden können.

### ENTWICKLUNG DER ORTSÜBLICHEN MIETE VERFOLGEN

Um Problemen mit dem Finanzamt zu entgehen, ist es ratsam, die Miete in Relation zur ortsüblichen Miete nicht zu knapp zu kalkulieren und einen kleinen Puffer einzubauen. Zudem sollte man die Entwicklung bei der ortsüblichen Miete im Auge behalten, um bei einem Anstieg nicht plötzlich einen reduzierten Werbungskostenabzug in Kauf nehmen zu müssen.

### FAZIT

Die Herabsetzung der Grenze von 66 auf 50 Prozent ist zwar auf den ersten Blick für viele Steuerzahler vorteilhaft, allerdings mit Vorsicht zu genießen. Liegt die vereinbarte Miete in diesem Prozentbereich der ortsüblichen Miete, muss zusätzlich noch darauf geachtet werden, dass im Laufe von in der Regel 30 Jahren ein Einnahmenüberschuss erzielt werden kann. Will man auf Nummer sicher gehen, wäre eine Miete von mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete angebracht, um den uneingeschränkten Werbungskostenabzug nicht zu gefährden.

Quelle: Bund der Steuerzahler



JUWELIER & FEINUHRMACHER

## Münsterschmuck Kollektion

**Anhänger Fensterrose**  
585/- Gelbgold  
31 Brillanten  
Preis 780,- € (ohne Kette)  
Spendenanteil 50 €



Rathausgasse 7 | Freiburg | [www.uhren-seilnacht.de](http://www.uhren-seilnacht.de)

# Höhere Grundsteuer für unbebaute Grundstücke

## Mehrbelastungen drohen

Die Landesregierung hat einen Gesetzentwurf der Landesgrundsteuer ins Anhörungsverfahren gebracht, bei dem ab 2025 eine sog. Grundsteuer C eingeführt werden soll. Damit soll den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt werden, über erhöhte Hebesätze bei der Grundsteuer Druck auf Eigentümer von unbebauten Grundstücken auszuüben. Dies lehnt der Bund der Steuerzahler ab. Zudem sollen erste Nachbesserungen bei der vor kurzem beschlossenen Landesgrundsteuer vorgenommen werden.

Das Land will den Kommunen die Möglichkeit einräumen, für unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz und damit eine höhere Grundsteuer als für die übrigen Grundstücke zu verlangen. Ein Blick zurück auf die in den Jahren 1961/1962 kurzfristig in Deutschland erhobene Baulandsteuer, die eine ähnliche Zielsetzung hatte wie die Grundsteuer C, zeigt die Schwächen einer solchen Steuer auf. Die Baulandsteuer wurde nach einer Erhebungsdauer von nur zwei Jahren wieder abgeschafft, da sich die Erwartungen der Politik nicht erfüllt hatten. Nach Einschätzung der damaligen Bundesregierung waren die beabsichtigte Dämpfung der Baulandpreise und die Ausweitung des Baulandangebots nicht eingetreten. Zudem hatte sich das Instrument als wenig treffsicher erwiesen. So war es nicht gelungen, den steuerlichen Druck auf vermeintliche Spekulationsfälle zu begrenzen. Stattdessen wurden auch Eigentümer zusätzlich belastet, die das Bauland z. B. als Gartengrundstück nutzten, die das geplante Bauvorhaben noch nicht finanzieren konnten oder die das Bauland für ihre Kinder zurückhalten wollten.

### GRUNDSTEUER C DER FALSCHER WEG

Die Einführung einer Grundsteuer C ist nicht erforderlich. Bereits das Landesgrundsteuergesetz in seiner bisherigen Fassung belastet unbebaute Grundstücke höher, da bei diesen kein Abschlag für Wohnbebauung vorgenommen wird. Bei der Vorstellung des Landesgrundsteuergesetzes im Landtag betonte die damalige Finanzministerin Sitzmann, dass die neue Grundsteuer zu einer Mobilisierung von Bauland führen werde. Es ist daher verständlich, weshalb nunmehr, bevor die Landesgrundsteuer überhaupt die ihr vom Gesetzgeber zugedachten Wirkungen entfalten kann, eine Grundsteuer C eingeführt werden soll.

Sie würde das Steuerrecht zusätzlich verkomplizieren und ver-

mehrt zu Rechtsstreitigkeiten führen. Die Grundsteuer C soll den Eigentümer dazu animieren, das Grundstück zu bebauen. Sollte ihm dies nicht möglich sein, so soll die höhere Steuer dazu führen, dass das Halten eines unbebauten Grundstücks so unattraktiv wird, dass es in den Markt gegeben und dann eventuell vom Käufer bebaut wird. Eine sehr hohe Strafsteuer, die den Eigentümer zur Veräußerung des Grundstücks zwingt, dürfte allerdings eine erdrosselnde Wirkung entfalten und damit verfassungswidrig sein.

Die Grundsteuer C würde aller Voraussicht nach zu einem weiteren Anstieg der Baupreise führen. Denn professionelle Börsenspekulanten wie Konzerne und Fonds können die Steuer ohne weiteres bezahlen und werden diese zusätzlichen Kosten dann bei der Veräußerung der Grundstücke auf den Kaufpreis aufschlagen. Die Erfahrung, dass gerade Grundstückseigentümer zur Veräußerung gezwungen waren, die sich eine Bebauung noch nicht leisten konnten, und die durch die Steuer ausgelöst zahlreichen Rechtsstreitigkeiten hatten in den 1960er Jahren zur schnellen Abschaffung der Steuer geführt. Es ist schwerverständlich, warum die gut dokumentierte Fehlentscheidung aus den 60er-Jahren nun wiederholt werden soll.

### ERSTE NACHBESSERUNGEN BEI DER LANDESGRUNDSTEUER

Der Gesetzentwurf weist aber auch positives auf. So enthält er erste Nachbesserungen bei der vor kurzem beschlossenen Landesgrundsteuer. Für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sind künftig der Bodenrichtwert und die Größe des Grundstücks maßgebend (Bodenrichtwertsteuer). Nun soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen niedrigeren Wert des Grundstücks für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer nachzuweisen. In seiner Stellungnahme zum Landesgrundsteuergesetz hatte der Steuerzahlerbund auf die verfassungsrechtliche Problematik hingewiesen, sollte der Nachweis eines niedrigeren Werts nicht möglich sein. Die Änderung ist daher notwendig und zu begrüßen. Unbefriedigend bleibt die Tatsache, dass der Nachweis eines niedrigeren Werts für den Steuerzahler mit erheblichen Kosten verbunden ist.

Zum Nachweis eines niedrigeren Wertes wird ein qualifiziertes Gutachten gefordert, das vom Steuerzahler in Auftrag gegeben und bezahlt werden muss. Schaut man in die Gebührentabelle zur Gutachterausschussgebührensatzung z.B. der Stadt Bruchsal, sind die Kosten für ein Gutachten nicht unerheblich. So kostet beispielsweise ein Gutachten für ein Grundstück mit dem Wert 200.000 Euro 2.000 Euro. Diese Kosten sind vom Steuerzahler aufzubringen, ggf. alle sieben Jahren bei der jeweiligen Hauptfeststellung. Es ist zu befürchten, dass weniger solvente Grundstückseigentümer diese Kosten scheuen und daher notgedrungen zu hohe Werte für ihre Grundsteuerfestsetzung akzeptieren (müssen). Wie im finanzgerichtlichen Verfahren auch, sollten daher die Kosten für das Gutachten von der Partei getragen werden, deren Wert sich als falsch herausstellt.

### WEITERE VERFASSUNGSRECHTLICHE PROBLEME

Die Regelung wirft ein Schlaglicht auf die Probleme, die eine wertbasierte Grundsteuer aufweist. Aus dem wertbasierten Ansatz



**kiefner**  
MALER UND STUCKATEUR

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



ergibt sich Streitpotenzial, er erfordert regelmäßige Wertanpassungen, was zusätzliche bürokratische Kosten verursacht. Zudem steht zu befürchten, dass weiter steigende Immobilienpreise zu kontinuierlichen Mehrbelastungen der Steuerzahler führen. Ob diese durch Anpassungen der Steuermesszahl bzw. durch Herabsetzungen der Hebesätze von den Kommunen aufgefangen werden, ist völlig unklar. Schon aus Synergieerwägungen hätte sich das Land anderen wertunabhängigen Modellen (Flächenmodell Bayern oder Flächen-Lagemodell Hessen bzw. Niedersachsen) anschließen sollen. So bleibt Baden-Württemberg mit der Bodenrichtwertsteuer isoliert. Die nunmehr geplante Änderung am Landesgrundsteuergesetz beseitigt zudem nur eines der verfassungsrechtlichen Probleme der Bodenwertsteuer. Insbesondere die Tatsache, dass bebaute und unbebaute Grundstücke bei ihrer Bewertung gleich behandelt werden, widerspricht dem Gleichheitsgebot, das besagt, dass Gleiches gleich, ungleiches aber ungleich behandelt werden muss. Dies hat auch Prof. Gregor Kirchhof in einem Gutachten, welches vom Bund der Steuerzahler in Auftrag gegeben wurde, zur Verfassungswidrigkeit der Landesgrundsteuer herausgearbeitet. So ist für die Landesgrundsteuer leider der Weg vor das Bundesverfassungsgericht vorgezeichnet.

#### STELLUNGNAHME ZUM GESETZENTWURF

Die Bedenken bezüglich der Kosten für die Gutachten und bezüglich der Einführung einer Grundsteuer C hat der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf dem Finanzministerium als federführendem Ministerium mitgeteilt. Nach der Sommerpause wird sich der Landtag mit den Vorschlägen der Landesregierung zu den Gesetzesänderungen bei der Grundsteuer und den dazu eingereichten Stellungnahmen von Verbänden und Experten befassen. Kommt die Grundsteuer C, haben die Kommunen das letzte Wort. Denn sie können entscheiden, ob sie von der Möglichkeit eines höheren Hebesatzes Gebrauch machen und die Grundstückseigentümer damit höher belasten. Den Kommunen ist von der Einführung der Grundsteuer C dringend abzuraten. Sie wird zu zahlreichen Streitigkeiten führen. Den Kommunen kann nicht daran gelegen sein, ihre Einnahmen auf so unsichere Beine zu stellen. Für zusätzlichen Wohnraum braucht es vor allem Entbürokratisierung, schnellere Genehmigungsverfahren und Entscheidungsprozesse statt neuer zusätzlicher Steuern.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Das Haus der Mutter geerbt

### Immobilien-Erben müssen bald nach dem Erbfall selbst einziehen, sonst wird Erbschaftssteuer fällig

Im Sommer 2016 starb eine Witwe und vererbte ihr Zweifamilienhaus dem einzigen Kind. Die Tochter lebte schon vor dem Erbfall mit ihrem Mann im Haus, sie hatte die zweite Wohnung gemietet. Ein Bekannter interessierte sich für die Möbel der Mutter und räumte im Auftrag der Erbin allmählich die Wohnung aus. Erst ab Mai 2017 beauftragte die Erbin nach und nach einige Handwerker. Sie ließ die Böden erneuern, Bad und Fenster renovieren, eine neue Küche einbauen. Anfang 2018 zog sie ein.

Das Finanzamt forderte von der Frau 2019 fast 80.000 Euro Erbschaftssteuer für das Zweifamilienhaus. Dagegen wehrte sich die Erbin: Zumindest für die von der Mutter genutzte 185 qm große Wohnung müsse sie als Erbin, die ebenfalls die Wohnung selbst nutze, keine Erbschaftssteuer zahlen.

Erst 2018 sei es möglich gewesen, die total renovierungsbedürftige Wohnung zu beziehen. Handwerker seien heutzutage kaum zu finden. Und zudem habe sie wegen gesundheitlicher Probleme die Arbeiten nicht ständig beaufsichtigen können.

Das Finanzgericht Düsseldorf wies die Klage der Hauseigentümerin gegen den Steuerbescheid ab (4 K 2245/19). Die Steuerbefreiung setze voraus, dass der Erbe einer (vorher vom Erblasser selbst genutzten) Immobilie diese innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall beziehe. Im konkreten Fall seien 18 Monate vergangen. Wer so lange zögere, verliere die Steuerbegünstigung. Zwar behaupte die Erbin, es habe nicht an ihr gelegen, dass sie nicht früher einziehen konnte. Ihre Argumente dafür überzeugten jedoch nicht.

Hätte sie Profis beauftragt, die Wohnung zu räumen, hätte sie mit der Renovierung viel früher beginnen können. Dass das Baugewerbe reichlich ausgelastet sei, sei allgemein bekannt. Dieser Umstand sei im Sommer 2016 ebenso absehbar gewesen wie der Renovierungsbedarf. Daher hätte die Erbin bereits 2016 Angebote von Handwerkern einholen müssen. Um die Bauaufsicht hätte sich zeitweise auch ihr Ehemann kümmern können.

Dass die Renovierung so lange dauerte, sei also der Erbin durchaus anzulasten. Sie von der Erbschaftssteuer für diese Wohnung zu befreien, komme daher nicht in Frage. Anders läge der Fall, wenn z.B. erst bei der Modernisierung ein erheblicher Baumangel entdeckt worden wäre, der die Arbeiten und den Einzug verzögert hätte.

onlineurteile.de



Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 [www.scherer-suedbaden.de](http://www.scherer-suedbaden.de)

# SCHERER

## SÜDBADEN

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

#### Wasserschadensanierung

Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

#### Brandschadensanierung

Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

# Schlüsselfertiges Bauen

Die Rechte der privaten Bauherren kommen immer noch zu kurz

Für wenige Dinge geben Menschen in ihrem Leben mehr aus als für den Erwerb einer Immobilie. Für viele stellt der Bau eines schlüsselfertigen Hauses die Verwirklichung eines Lebenstraums und, mit mietfreiem Wohnen im Ruhestand, eine wichtige Säule der Altersvorsorge dar. Dafür nehmen private Bauherren Kredite auf und sind bereit, auf vieles zu verzichten, um die Finanzierung der eigenen Immobilie zu stemmen. Insofern kommt dem Schutz der Verbraucher hohe Bedeutung zu. Das seit 1. Januar 2018 geltende neue Bauvertragsrecht trägt dem Rechnung. Doch wie wird dieses neue Recht in der Praxis umgesetzt? Beachten die Anbieter von schlüsselfertigen Häusern das Verbraucherrecht? Wie gut informiert sind die Bauherren über ihre Rechte, die seit 2018 in ihrem Sinne gestärkt wurden. Das Institut Privater Bauherren hat auch 2020 wieder untersucht, wie es um die Verbreitung der neuen Verbraucherrechte steht. Auch die neue, nun vorgelegte Studie basiert auf der Auswertung von Bauvorhaben aus den Regionalbüros des Verbands Privater Bauherren (VPB), in denen bundesweit private Bauherren durch neutrale Experten beraten und betreut werden.

„Mit den Ergebnissen kann man nicht zufrieden sein. Noch immer gibt es erhebliche Defizite in der Bekanntheit der Verbraucherrechte“, so Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB). „Entscheidend für die Wirksamkeit der neuen Verbraucherechte ist deren Bekanntheit bei

den Bauherren und Käufern von schlüsselfertigen Immobilien. Drei Punkte sind dabei besonders wichtig. Die rechtzeitige Übergabe einer vollständigen Baubeschreibung vor Vertragsabschluss, die rechtzeitige Übergabe der relevanten Planungsunterlagen vor Beginn der Ausführung sowie das Wissen, dass für die letzte Zahlungsrate noch mindestens 10 Prozent als Sicherheit bei den Bauherren verbleiben müssen. Die Baubeschreibung benötigen angehende Bauherren, um das Angebot der Baufirma prüfen und mit anderen vergleichen zu können. Allerdings wissen noch immer 45 Prozent der Bauherren gar nichts über ihr neues Recht. „Das ist schlecht, denn die Baufirmen kommen ihrer Pflicht zur Übergabe einer Baubeschreibung nach unseren Beobachtungen nur sehr zögerlich nach“, kritisiert Corinna Merzyn.

Immerhin nutzen 18 Prozent der informierten Bauherren ihre neuen Rechte und ließen sich von mehreren Baufirmen Vergleichsangebote machen, aus denen sie dann wählten. „Aber auch das sind noch viel zu wenige“, konstatiert die VPB-Hauptgeschäftsführerin. „Alle Bauherren sollten diese Möglichkeit nutzen und mehrere Angebote vergleichen. Bei einer großen Investition wie dem Immobilienkauf sollte man das unbedingt tun!“

Ein weiteres wichtiges Verbraucherrecht ist der sogenannte Unterlagenherausgabeanspruch: Bauherren haben ein Recht auf alle relevanten Pläne und Berechnungen ihres zukünftigen Hauses. Nur mit Hilfe dieser Unterlagen können sie beispielsweise überprüfen lassen, ob sie die statische Konstruktion und energetische Bauausführung bekommen, für die sie Fördergelder erhalten oder die gesetzlich verlangt ist und für die sie ganz persönlich am Ende des Tages auch mit ihrem Vermögen haften. Gerade einmal 24 Prozent der Bauherren wussten von ihrem Anspruch auf die eigenen Bauunterlagen. Ohne Nachfrage bekommen nur 23 Prozent der Bauherren die Statik ausgehändigt, 26 Prozent den Wärmeschutznachweis, bescheidene sechs Prozent das Lüftungskonzept und gerade einmal fünf Prozent der Bauherren bekommen so die Brandschutzplanung für ihr Eigenheim in die Hand. Den Energieausweis, den jede Baufirma automatisch nach Fertigstellung eines Hauses übergeben muss, bekommen ohne Nachfrage nur 75 Prozent der Bauherren ausgehändigt. „Bei der Übergabe des Energieausweises hat sich gegenüber den Vorjahren viel verbessert, aber es handelt sich ja auch um eine gesetzliche Verpflichtung“, konstatiert Corinna Merzyn.

Neben den Kosten interessieren sich Bauherren immer auch für die Fertigstellung des Hauses: Wann können sie einziehen? Alle Baubeschreibungen müssen seit 2018 einen konkreten Einzugsstermin oder zumindest einen Fertigstellungszeitpunkt nennen. Lediglich 33 Prozent erfüllen diese Vorgabe. Davon wiederum halten sich 67 Prozent noch ein Hintertürchen offen, indem sie sich durch entsprechende Klauseln eine Bauzeitverlängerung vorbehalten.

„Auch die dritte Studie zum Bauvertragsrecht zeigt, dass die für den Verbraucher wichtige und notwendige Transparenz noch nicht erreicht ist“, folgert VPB-Hauptgeschäftsführerin Merzyn.

**moser**  
beraten · planen · bauen



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

"Und das, obwohl das neue Bauvertragsrecht vor allem geschaffen wurde, um den Schutz für private Bauherren zu verbessern." Das Fazit der Studie: Gegenüber der ersten Studie aus dem Jahr 2018 gibt es durchaus partiell Veränderungen in die richtige Richtung. Aber noch immer ist zu bedauern, dass Bauherren sich selbst um die Wahrung ihrer Verbraucherrechte kümmern müssen – sonst werden sie untergebuttert.

Die aktuelle Studie "Das neue Bauvertragsrecht – Schlüsselfertigbau für Verbraucherbauherren - Untersuchung zur Umsetzung im

Zeitraum 2020" kann ab sofort im VPB-Shop bestellt werden unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de). Sie kostet zehn Euro zuzüglich Versandkosten.

Da viele private Bauherren ihre neuen Rechte noch gar nicht kennen, hat der VPB außerdem mit Unterstützung des Bundesjustizministeriums die Broschüre "Neues Bauvertragsrecht - Informationen für Verbraucherbauherren" herausgegeben. Sie informiert umfassend über die neuen Verbraucherrechte.

## Beseitigung eines Überhangs bei drohendem Absterben eines Baums

### Selbsthilferecht des Grundstücksnachbarn

Mit Urteil vom 11.06.2021 (WuM 2021, 518) hat der BGH entschieden, dass das Selbsthilferecht des Nachbarn nach § 910 Abs. 1 BGB - vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen eines Rückschnitts - nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil durch die Beseitigung des Überhangs das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht.

#### DER SACHVERHALT

Die streitenden Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Auf dem Grundstück der Kläger steht unmittelbar an der gemeinsamen Grenze seit rund 40 Jahren eine inzwischen etwa 15 Meter hohe Schwarzkiefer. Ihre Äste, von denen Nadeln und Zapfen herabfallen, ragen seit mindestens 20 Jahren auf das Grundstück des Beklagten hinüber. Nachdem der Beklagte die Kläger erfolglos aufgefordert hatte, die Äste der Kiefer zurückzuschneiden, schnitt er überhängende Zweige selbst ab. Mit der Klage verlangen die Kläger von dem Beklagten, es zu unterlassen, von der Kiefer oberhalb von fünf Meter überhängende Zweige abzuschneiden. Dies mit dem Argument, dass das Abschneiden der Äste die Standsicherheit gefährde.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hat das Landgericht jedoch zurückgewiesen.

#### DIE ENTSCHEIDUNG

Der Bundesgerichtshof (BGH) sah die Rechtslage anders. Nach Ansicht des BGH kann der beeinträchtigte Nachbar das Selbsthilferecht - vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Verbote - auch dann ausüben, wenn die Beseitigung des Überhangs mit dem Risiko verbunden ist, dass der Baum abstirbt oder seine Standfestigkeit verliert. Beschränkt ist das Selbsthilferecht allein dadurch, dass dem Eigentümer das Recht nach § 910 Abs. 2 BGB nicht zusteht, wenn die Wurzeln oder Zweige die Benutzung seines Grundstücks nicht beeinträchtigen. Eine Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung, mit der der Ausschluss des Selbsthilferechts teilweise begründet wird, ist laut BGH gesetzlich nicht vorgesehen und widerspräche den Vorstellungen des Gesetzgebers.

Damit schlägt sich der BGH auf die Seite des Baumnachbarn. Voraussetzung für das Selbsthilferecht ist aber nach wie vor, dass es durch den Baum zu Beeinträchtigungen kommt. Dies wäre z.B. der Fall, wenn ein angrenzender Garten durch überhängende Zweige nicht nutzbar ist oder wenn die Zweige in eine Grundstückseinfahrt hängen. Auch ein massiver Laubfall im Herbst, der zu umfangreichen Reinigungsarbeiten zwingt, könnte eine relevante Beeinträchtigung sein. Im Übrigen kann dem Nachbarn auch ein Ausgleichsanspruch für erhöhten Reinigungsaufwand infolge Laufabwurfs von grenzabstandsverletzenden Bäumen zustehen, wenn die Ausschlussfrist für die Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs abgelaufen ist (BGH, Urteil vom 27.10.2017, NZM 2018, 241).

RA Stephan Konrad

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand



Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

Abdichtungstechnik

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



# Wohnungseigentümergeinschaften

## Sanierungsblockaden auflösen

Divergierende Interessen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten: Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) durchzuführen, ist oft kein einfacher Entscheidungsprozess. Doch seit der WEG-Reform können Modernisierungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

In WEG treffen viele Persönlichkeiten, Interessen und Lebenssituationen aufeinander. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern oder verzögern manch ein Sanierungsvorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruktur 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.

### SANIERUNGSBLOCKADEN AUFLÖSEN

Bauliche Maßnahmen, zu denen auch Modernisierungen und wohl auch modernisierende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zählen, können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das Fassen von Beschlüssen ist mit der WEG-Reform deutlich einfacher geworden. Lediglich die Finanzierung kann noch Hindernisse bereithalten. Denn grundsätzlich gilt, dass derjenige zahlen muss, der auch für die Maßnahme stimmt.

### FÖRDERUNGEN NUTZEN

Eigentümergeinschaften können allerdings auch von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) profitieren. Wird

das Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent Förderung.

### ENERGIELIEFER-CONTRACTING ALS ALTERNATIVE

Soll zum Beispiel die Heizungsanlage ausgetauscht werden und kann oder will mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen, kann sich die Gemeinschaft auch einen Partner für das Modell Energieliefer-Contracting suchen. Bei diesem Modell übernimmt ein Unternehmen – Energiedienstleister oder Energieversorger – die Planung, Ausführung und Finanzierung der neuen effizienten oder erneuerbaren Heizungsanlage. Anschließend versorgt dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die Bewohner des Gebäudes mit Wärme aus der neuen Anlage oder auch mit Strom, wenn es sich um ein Blockheizkraftwerk (BHKW) handelt. Die Bewohner zahlen dem Contractor währenddessen den zuvor vereinbarten Wärmepreis. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für den Aufwand, für die Wartung und den Betrieb sowie das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohner profitieren von der klimafreundlichen Gebäudetechnik, niedrigen Energiekosten und einer zuverlässigen Versorgung. Nach der Vertragslaufzeit kann zumeist der Vertrag verlängert oder die Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie übernommen werden.

Anna Katharina Fricke

## Buchbesprechung

### Wohnungseigentum

Als Mischung von systematischen Handbuch und Formularbuch bietet das Werk das Beste aus beiden Welten.

Ausführlich dargestellt sind die Themen

- Begründung und Veränderung von WEErwerb von WEWohnungseigentümergeinschaft
- Regelungen der WEErGebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte
- Rechte und Pflichten der WEErNutzungen
- Lasten und Kosten
- VerwalterVerwaltungsbeirat
- Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Jahresabrechnung
- Wohnungseigentümergeinschaft
- bauliche Veränderungen
- Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht
- Zustimmung zu Veräußerung
- Sanktionen gegen WEErVerfahrensrecht
- Praktische Hinweise, Checklisten, Muster und Formulare für die sofortige Umsetzung in die Praxis.

Der Formular-Download gewährleistet die einfache Übernahme in die eigene Textverarbeitung. Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Die 5. Auflage wird vor allem die grundlegenden Änderungen durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEModG) berücksichtigen. Viele weitere Muster und Formulare machen die neue Auflage noch wertvoller.

Für Notariate, Rechtsanwaltschaft (insbes. Fachanwaltschaft für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) sowie Richterinnen und Richter, aber auch für Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentums-Anlagen.

Hügel, Wohnungseigentum; C.H.BECK, 5. Auflage, 2021; XLIII, 721 S., In Leinen 119,00€; ISBN 978-3-406-75663-4

# Verwalterhonorar

## Pauschale jährliche Erhöhung ist unwirksam

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um vier Prozent vorsieht, benachteiligt eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Verbraucher angehören, unangemessen und ist daher unwirksam. Das urteilte das Landgericht Frankfurt/Main am 24. Juni 2021 (2/13 S 35/20).

Im konkreten Fall verklagte eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ihre ehemalige Verwalterin auf Zahlung von zu viel entrichtetem Honorar. Diese verwaltete jahrelang die Immobilie der Wohnungseigentümer. In dem ursprünglich von der Verwalterin zur Verfügung gestellten Vertrag war per Klausel festgehalten, dass sich das Verwaltungsentgelt jährlich pauschal um vier Prozent erhöht. Bei erneuter Bestellung beschlossen die Eigentümer zunächst entgegen der ursprünglichen Absprache, dass sich die Verwaltervergütung nicht mehr automatisch erhöhen solle. Bei späteren Bestellungen wurde dann jedoch wieder nur auf den Verwaltervertrag verwiesen. Die Beteiligten stritten sich, ob die Verwalterin die Vergütungserhöhung für die Zeiträume verlangen kann, in denen bei Neubestellung auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde.

### PREISANPASSUNGSKLAUSELN VERSTOSSEN GEGEN AGB-RECHT

Im Endeffekt prüfte das Landgericht Frankfurt/Main gar nicht, ob wirksam oder nicht auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde. Auch nicht, ob durch den zwischenzeitlichen Beschluss der Eigentümer der ursprüngliche Vertrag sogar abgeändert wurde. Es stellte nämlich fest, dass selbst nach dem ursprünglichen Vertrag kein Anspruch auf Erhöhung der Vergütung bestehe. Die Preiserhöhungsklausel verstoße nämlich gegen § 307 BGB und sei damit nicht wirksam.

Warum? Verträge zwischen Verbrauchern und Unternehmern, bei denen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) benutzt werden, sind in der Regel nach § 307 BGB überprüfbar. Klauseln sind dann nicht wirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders (hier die WEG) entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

### WEG IST VERBRAUCHER

Bei dem ursprünglich geschlossenen Verwaltervertrag handelt es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 310 Absatz 3 BGB, da jede WEG, der auch nur ein Verbraucher angehört, als solcher angesehen wird. Dies hat hier zur Folge, dass die Klauselkontrollen nach § 307 BGB Anwendung finden. Die Preiserhöhungsklausel, welche nach gefestigter Rechtsprechung als Preisnebenabrede zu verstehen ist, ist demnach komplett kontrollfähig und muss sich an § 307 BGB messen lassen.

### VERWALTER DARF DURCH KLAUSEL NICHT SEINEN GEWINN MAXIMIEREN

Die Rechtsprechung hat zwar bereits festgestellt, dass Preisanpassungsklauseln nicht in jedem Fall bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam sind. Es müsse aber sichergestellt sein, dass sich das zunächst im Vertrag ausgehandelte Preis-Leistungs-Verhältnis nicht im Nachhinein zugunsten des Verwenders verschiebt. Der Verwalter darf also durch eine solche Klausel nicht nachträglich seinen Gewinn erhöhen. Wenn das der Fall ist, ist der Verwalter – also in diesem Fall die WEG – benachteiligt und die Klausel unwirksam. Genau das passiert aber, wenn eine pauschale Preissteigerung unabhängig von der Preisentwicklung vereinbart wird.

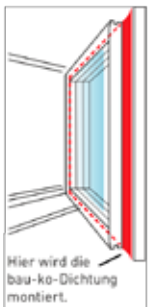
Julia Wagner

Fachbetrieb für Fenstersanierung  
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



## Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

Jetzt: bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf  
Isolierglasaustausch & 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



Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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



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

# Wohnen im Teileigentum

Im begründeten Einzelfall zulässig!

BGH, Urt. v. 16.07.2021 - V ZR 284/19

## ZUM SACHVERHALT

Eine 1973 gegründete Wohnungseigentumsanlage gliedert sich in zwei auf einem Grundstück errichtete Gebäude. Haus 1 besteht aus 8 Wohnungen; Haus 2 aus einer fensterlosen Scheune, welches in der Teilungserklärung als Teileigentum "Lageraum" bestimmt ist. Das Sondereigentum der Scheune steht im Eigentum des beklagten Eigentümers. In der Gemeinschaftsordnung ist vereinbart, dass der Beklagte die Scheune auf eigene Kosten erhalten muss. Auch die Verwaltungskosten sind, soweit unterscheidbar, auf die Wohnungseigentumsrechte einerseits und das Teileigentum andererseits aufzuteilen und entsprechend zu tragen. Der Beklagte ist berechtigt, die Scheune baulich beliebig zu verändern. 2013 reißt er die Scheune ab und errichtet an ihrer Stelle ein Einfamilienhaus. Mit der Klage will die klagende WEG dem beklagten Eigentümer untersagen, das Haus zu bewohnen.

## AUS DEN GRÜNDEN

Ohne Erfolg! Zwar dürfe man im Sondereigentum eines Teileigentums grundsätzlich nicht wohnen. Dies gelte aber nicht, wenn das Wohnen - wie im streitigen Fall - nach einer typisierenden Betrachtung nicht mehr störe als die zulässige Benutzung. Für die Prüfung müsse man zunächst klären, ob die Benutzung des

Teileigentums eingeschränkt worden sei. Im streitigen Fall liege es nicht so, auch wenn es in der Teilungserklärung "Lageraum" heiße.

Für diese Sichtweise spreche erstens, dass der beklagte Eigentümer beliebige bauliche Veränderungen vornehmen dürfe. Damit sei ein Umbau zu Wohnzwecken zwar nicht vereinbar. Der Raum müsse nach den Bauarbeiten aber auch kein Lageraum bleiben, wenn das Ausbaurecht nicht leerlaufen solle. Zweitens hätten die Wohnungseigentümer für die Scheune keine Zweckbestimmung im engeren Sinne vereinbart. Und drittens lasse sich die Angabe "Lageraum" als bloße Bezugnahme auf die zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung der Scheune verstehen. Da es also an einer Zweckbestimmung im engeren Sinne fehle, sei der Beklagte zu jeder Benutzung berechtigt, die ein "Nicht-Wohnen" sei, z. B. als ein Call-Center oder als ein SB-Waschsalon. Vergleiche man hiermit eine Wohnnutzung, sei das Wohnen nicht als störender anzusehen. Im Übrigen müsse der Beklagte alle Kosten in Bezug auf das Teileigentum tragen und gebe es in der Anlage nur Wohnungseigentum.

## PRAXISHINWEIS

Einzelfallentscheidung! Grundsätzlich darf Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern nur zu dem in der Teilungserklärung bestimmten Zweck. Gegen eine andere Nutzung darf jeder andere Eigentümer vorgehen.







**Männer sind die  
besseren Handwerker.**

**Dann kennen Sie  
unser Team noch nicht.**

[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



**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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



**DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN**

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

■ SERVICE

■ ELEKTRO

■ LICHT

■ GEBÄUDE-  
SYSTEMTECHNIK


■ SOLAR


■ KOMMUNIKATION

**Wir installieren Ihre E-Tankstelle**

für Ihre Elektromobilität.

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de





0761 / 414 79



# Behagliche Aussicht?

Was beim Wohnwintergarten alles schiefgehen kann

Prasselnder Regen oder sanft fallender Schnee, wer einen Wohnwintergarten sein Eigen nennt, kann diese Naturschauspiele in behaglicher Wärme genießen. Doch gilt es beim Bau eines Glasraumes einige Aspekte zu bedenken und vor allem in der Umsetzung zu beachten.

## KEINE GENEHMIGUNG

„Ist nur ein kleiner Glasanbau, der braucht keine Genehmigung.“ So denken Eigenheimbesitzer leider mitunter immer noch. Doch dabei wird unterschätzt, welche Probleme entstehen können, wenn ein Wohnwintergarten ohne Genehmigung und vor allem auch ganz ohne fachmännische Expertise umgesetzt wird. „Nachträglich wird so was richtig teuer, denn auf die Nachtragung kommt dann auch ein Bußgeld. Möglich ist das aber überhaupt nur, wenn der Bau aktuellen Baurechten und -anforderungen entspricht. Andernfalls muss der Rückbau auf Kosten des Eigentümers erfolgen. Dann war die ganze Arbeit umsonst“, erklärt Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH. Doch der Experte für Terrassenverglasungen und Wintergärten erläutert: „In baulicher Hinsicht lauern in der Tat einige Gefahren, wenn ein Wintergarten ohne Fachwissen und Kenntnisse umgesetzt wird.“

## VERGLASUNG FALSCH GEWÄHLT

Die Lage des Glasraumes am Haus sowie der Unterschied, ob der Bereich voll integriert oder an der massiven Hauswand außen angeschlossen wird, nehmen Einfluss darauf, welche Glaselemente gewählt werden. „In puncto Wärmedämmung kommen hochwärmegedämmte Fenster mit Dreifach-Scheibenaufbau, wie sie auch in Niedrigenergiesparhäusern eingesetzt werden, mittlerweile auf extrem gute Werte. Führten große Glasflächen in der Vergangenheit zu enormen Wärmeverlusten und so folglich zu einem Anstieg von Heizenergie und -kosten, ist es mittlerweile fast andersherum“, merkt Dennis Schneider an. „Für ganzjährig genutzte Räume ist ein Wärmedurchgangskoeffizient von höchstens 1,6 W/m<sup>2</sup>K vorgeschrieben. Moderne Glaswände, wie unser SF75 erreichen mit entsprechender Verglasung sogar Werte bis zu 0,9 W/m<sup>2</sup>K.“ Aus diesem Grund spielen Lüftungs- und Verschattungsmöglichkeiten, vor allem über die warmen Sommermonate, eine nicht zu vernachlässigende Rolle. „Aufgrund der guten Dämmwerte kann sich ein solcher Glasraum schnell enorm aufheizen. Verschattungen in Form von Rollos oder Markisen senken Temperaturen. Flexible Freiräume mit Lüftung und wohnlichen Übergängen ins Freie schaffen Falt-Schiebe-Systeme“, erklärt Dennis Schneider.

## BAUANSCHLUSS MANGELHAFT

Liegt ein Wohnwintergarten direkt am Haus, muss das System an die massive Fassade angeschlossen werden. „Nicht nur die Glaswände an sich müssen bei einem Wintergarten in Bezug auf Luftdurchlässigkeit, Wärmedämmung, Windlasten und Regendichtheit den Bauanforderungen entsprechen“, sagt Dennis Schneider und verdeutlicht: „Das beste System nützt nichts, wenn der Bauanschluss nicht sorgfältig ausgeführt ist.“ Werden beim Anschluss ans Haus Vor-Ort-Bedingungen, Bausubstanz oder andere Faktoren nicht eingeplant, kann es zu Rissen durch



Ausdehnung oder kleinsten Verschiebungen kommen. Hier entstehen Durchgänge für Feuchtigkeit, Zuluft und Wärmeverluste, was langfristig Schimmelbildung und massive Schädigungen der Bausubstanz zur Folge hat.

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

Foto: SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienvermietung  
ist Vertrauenssache**



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkennntnis



**2021**  
35 JAHRE Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0761 389560-17

E-Mail: [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



## Fußböden: Helle und natürliche Optik gefragt

Der Fußboden ist in jedem Raum eine wichtige Fläche. Farbe und Beschaffenheit des Belags sollten auf die Einrichtung abgestimmt sein, sonst wirkt der Raum unruhig und beeinflusst die Wohnatmosphäre sogar negativ. Immer richtig liegt man mit einem hellen Boden aus Vinyl oder Echtholz. Beide Beläge liegen 2021 voll im Trend. Sehr gefragt beim Parkett sind klassische, großformatige Landhausdielen und Eichenholz. Bei den Vinylbelägen geht der Trend ebenfalls hin zu warmen und freundlichen Holzoptiken. Wer über viele Jahre hinaus Freude an seinem Boden haben möchte, klebt ihn vollflächig auf den Untergrund.

Bei Bodenbelägen gilt: Vorsicht vor Experimenten! Schließlich sind sie ein langjähriger Begleiter, den man nicht so schnell austauscht wie eine Stehlampe oder irgendein anderes Wohnaccessoire. Daher sind helle Bodenbeläge eigentlich immer die richtige Wahl. Denn es ist gleich, ob man auf ihnen bunte oder helle Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände platziert. Ein heller Boden wie etwa weiß gekalkte Eiche wirkt außerdem luftiger und leichter. Zudem lässt ein heller Boden kleine Räume größer erscheinen.

Helles Material, klare Formen und freundliche Farben zeichnen den derzeit so angesagten skandinavischen Einrichtungsstil aus. Daher sollte der Bodenbelag hell und zurückhaltend sein. Auch Textilien aus Leinen, Baumwolle und Leder stehen für den Wohntrend aus dem hohen Norden. Deshalb liegt man hier mit einem Parkettboden oder wahlweise einem Vinylbelag in Holzoptik genau richtig. Parkettstäbe, Dielen sowie Vinylelemente sollten dabei auf ganzer Fläche auf den Boden geklebt werden.

Statt der klassischen Oberflächenversiegelung werden im Parkett-Bereich immer häufiger Öle oder eine Hartwachs-Oberflächenbehandlung eingesetzt. Dabei betont das Hartwachs die natürliche

Farbe und die Maserung des Holzes ganz besonders. Auch die Haptik orientiert sich an der Natur. Der neueste Schrei ist Parkett mit einer weiß gewachsenen Oberfläche. Das passt zu jedem Einrichtungsstil und schafft eine schöne Atmosphäre. Schließlich ist die Oberfläche des hart-gewachsenen Echtholzbodens auch noch besonders strapazierfähig und pflegeleicht.

Astlöcher, grobe Verwachsungen oder schiefe Jahrringe sind für all jene, die es rustikal mögen, fast ein Muss. Wer lieber eine ruhige und gleichmäßige Bodenoberfläche möchte, greift zu klassischen astfreien Sortierungen bzw. Dekoren. Für Anhänger des Vintage-Stils gibt es Dielen, die antik bzw. gealtert aussehen. Das alles ist auch bei Vinylböden in nahezu perfekter Kopie des natürlichen Vorbilds möglich.

Neben hellen Belägen liegen graufarbige Fußböden im Trend. Sie harmonisieren besonders gut mit Wohnaccessoires in den Trendfarben Blau, dunkles Petrol oder Senf-Gelb. Last but not least: Marmorböden sind wieder im Kommen. Nicht das nötige Kleingeld dafür? Auch kein Problem: Es gibt Vinylbeläge in verschiedenen Marmoroptiken. Sie sehen den echten Marmorböden zum Verwechseln ähnlich.

Egal ob Vinyl oder Parkett: Es ist besser, den Fußboden vollflächig auf den Estrich zu kleben. So bleiben die einzelnen Bodenelemente selbst unter großer Belastung fest an ihrem Platz. Außerdem entstehen beim Drüberlaufen wesentlich weniger Geräusche als auf lose verlegten Bodenbelägen. Der Grund: Die feste Verbindung mit dem Untergrund lässt kein Luftpolster zu. Somit entsteht viel weniger Raumschall und es kommt nicht zum sogenannten Trommeleffekt.

## Hydraulischer Abgleich: Aufwand jetzt geringer

Mit dem Hydraulischen Abgleich läuft das Heizungssystem wieder rund. Eigentümer von Immobilien sparen so bis zu 15 Prozent Energiekosten ein. Dank neu entwickelter Abgleichventile nimmt das anspruchsvolle Gewerk außerdem nicht mehr so viel Zeit in Anspruch – eine erfreuliche Nachricht für das Heizungshandwerk. Ein großes Problem im Bereich von Bestandsgebäuden taucht immer wieder in der kalten Jahreszeit auf: Einige Räume sind überheizt, während es in anderen Räumen nahezu frostig ist. Nach Schätzung von Experten und Fachverbänden sind 80 Prozent (!) der Heizungsanlagen im Bestand nicht oder nur mangelhaft hydraulisch abgeglichen oder verfügen über keine Einzelraumregelung, das Einsparpotenzial sei „somit immens“. Der hydraulische Abgleich kann Abhilfe schaffen. Vereinfacht gesagt, werden dabei alle Heizungskomponenten optimal aufeinander abgestimmt, so dass sämtliche Heizflächen im Haus gleichmäßig mit Heizwasser versorgt werden und sich durch hohen Wärme komfort eine Wohlfühlatmosphäre einstellt.

Der hydraulische Abgleich ist kein Kinderspiel und wird daher stets vom Fachmann ausgeführt. Neu entwickelte statische Abgleichventile, wie zum Beispiel iDROSET Series CF von Watts Industries, erleichtern Heizungsmonteuren die Arbeit. Nach deren Installation, die sehr einfach von der Hand geht, lässt sich der zuvor berechnete Volumenstrom mittels eines Handrads

### Marken-Qualität immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
■■■■ DIE FACH-HÄNDLER ■■■■  
Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren



**Marken  
des Fach-  
handels!**

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



**Alles  
auf Lager!**

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

## VEESER

**BAUZENTRUM**  
FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

einstellen und der Durchfluss ohne zusätzliches Messgerät in Echtzeit ablesen. Somit reduziert sich der Aufwand der Volumeneinstellung auf wenige Sekunden pro Ventil.

Bei moderneren Heizungssystemen mit drehzahlgeregeltem Pumpendruck und unterschiedlicher Wärmeabnahme ist der Einsatz von dynamischen Differenzdruckreglern sinnvoll. Die Geräte werden bei Flächenheizungen zusammen mit dem Heizkreisverteiler installiert. Die Durchflussmenge in jedem einzelnen Teilheizkreis kann somit konstant gehalten werden. Durch den Durchflussmengenmesser im Vorlauf lässt sich der Ist-Durchfluss in jedem Teilheizkreis jederzeit ablesen.

Im Falle von älteren Fußbodenheizungssystemen, die keine oder lediglich einfache EIN/AUS Raumthermostate haben, lässt sich weiter Heizenergie reduzieren, indem die Raumwärme über eine Einzelraumregelung gesteuert wird. Mit Hilfe von Raumthermostaten mit PWM-Regelung in Kombination mit Stellantrieben

mit 2-Punkt-Ansteuerung, zum Beispiel dem 22CX von Watts, lässt sich an Flächenheizungen die Raumtemperatur noch wesentlich feiner steuern als mit herkömmlichen Regelungen, bei denen das Heizwasser einfach an- und abgedreht wird.

Sowohl Heizkörper als auch Flächenheiz- und/oder Flächenkühlssysteme können per Funkregelung nachträglich mit Raumthermostaten oder modernen Reglern ausgestattet werden, ohne dabei neue Kabel verlegen zu müssen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst den hydraulischen Abgleich mit 30 Prozent.

Weitere Informationen zu Watts finden sich unter <https://watts-water.de/>

Foto: watts Industries



## Gerüst am Haus

### Die Einbruchsgefahr steigt

In Mehrfamilienhäuser dringen Einbrecher meist in den unteren Stockwerken über die Wohnungstüren, Fenstertüren oder Fenster ein. Wohnungen in Obergeschossen sind für Einbrecher eher unattraktiv, da im Treppenhaus die Gefahr besteht, entdeckt zu werden. Ein Einbruch muss schnell über die Bühne gehen. Die Lage kann sich ändern, wenn ein Gerüst am Haus steht. Wird zudem eine Gerüstplane gespannt, sind plötzlich alle Stockwerke unbemerkt erreichbar. Den Hausratversicherer interessiert das sehr.

Kommt es zu einem Einbruchsdiebstahl, ersetzt die Hausratversicherung das entwendete oder beschädigte Inventar zum Neuwert. Doch was viele Versicherungsnehmer nicht wissen, ist, dass sie auch Pflichten gegenüber dem Versicherer haben, damit dieser im Schadensfall überhaupt zahlt. Im Klartext bedeutet dies, dass bereits bei der Antragstellung die Angaben wahrheitsgemäß erfolgen müssen. Schließlich schätzt der Versicherer anhand der Angaben das Risiko ein. Und: Ändert sich etwas am Versicherungswert oder der Gefahrenlage, muss dies dem Versicherer gemeldet werden.

#### BEISPIEL BAUGERÜST UND HAUSRATVERSICHERUNGSSCHUTZ

Der Versicherer fragt im Antrag zur Hausratversicherung nicht nach einem Baugerüst, da dies nur vorübergehend im Rahmen von Reparaturen oder Sanierungen aufgestellt wird. Doch ein Gerüst am Haus erhöht die Einbruchsgefahr. Entsteht tatsächlich ein Einbruchsdiebstahlschaden und der Versicherer wusste nichts davon, kann er die Leistung mindern oder verweigern. Eine vorherige Meldung hingegen ermöglicht dem Versicherer, das Risiko neu zu bewerten und bei Bedarf den Beitrag anzupassen. In der Praxis kommt es allerdings selten zur Beitragsanpassung.

#### MELDEPFLICHT, INFORMATIONSPFLICHT UND MITWIRKUNGSPFLICHT

Damit der Versicherungsschutz nicht gefährdet wird, müssen Versicherungsnehmer vor Vertragsabschluss, während der Vertragslaufzeit und im Schadensfall Auskünfte erteilen. Die sogenannten

Obliegenheiten ermöglichen dem Versicherer, Beitrag und Leistung richtig zu berechnen. Die Gemeinschaft aller Versicherten wird so gleich behandelt und niemand benachteiligt.

#### DIE WICHTIGSTEN MELDEPFLICHTEN IM ÜBERBLICK

Das Gerüst am Haus wird irgendwann wieder abgebaut und in den allermeisten Fällen ist nichts passiert. Dann bleibt auch der Versicherungsschutz unberührt. Anders ist es bei Veränderungen, die langfristiger sind. Folgende Ereignisse sollten unverzüglich gemeldet werden: ein Umzug, Ein-, Um- oder Anbauten, Neuanschaffungen oder ein Erbe von höherem Wert oder auch neue Familienmitglieder. Dazu zählen auch Haustiere.

Natürlich wissen die Versicherer, dass Meldepflichten nicht immer bekannt sind. Deshalb gibt es die sogenannte Vorsorgeversicherung: Bis zur nächsten Beitragsrechnung sind viele Veränderungen zunächst beitragsfrei mitversichert. Doch spätestens mit Erhalt der Rechnung wird daran erinnert, Änderungen zu melden. Eine gute Gelegenheit, den Versicherungsschutz überprüfen zu lassen. Vielleicht bietet ein neuer Tarif umfangreichere Leistungen.

GEV-Versicherung

Ihr Ansprechpartner bei Haus & Grund hilft Ihnen gerne weiter.

### Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75  
E-Mail: [traube@get-service.de](mailto:traube@get-service.de)

**GETSERVICE**GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



# Das Haus klimaneutral mit Energie versorgen

Wie Photovoltaik, Wärmepumpen und Co. richtig genutzt werden

Die Strom- und Wärmeversorgung in Wohnhäusern soll künftig vollständig erneuerbar sein. Denn Deutschland will bis spätestens 2045 klimaneutral werden. So lange müssen und sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aber nicht auf die Umrüstung ihres Hauses warten. Klimafreundlich heizen und Strom erzeugen geht auch schon heute. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten: Photovoltaikanlagen erzeugen klimaneutral Strom; Wärmepumpen, Wärmenetze und andere erneuerbare Energien heizen umweltfreundlich und sind inzwischen auch für Bestandsgebäude geeignet. Ein Überblick.

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

Bei der Stromversorgung liegt eine gewinnbringende Lösung bereits heute auf immer mehr Dächern: Photovoltaikmodule schimmern meist blau-schwarz und liefern grünen Strom. Sie sind auch der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Rund fünf Prozent Rendite pro Jahr sind für mittlere Hausdachanlagen drin – mehr als bei den meisten sonstigen Geldanlagen. Der Strom wird entweder lukrativ selbst verbraucht oder gegen eine Vergütung in das Netz eingespeist.

## SOLARSTROM VERKLEINERT DEN CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK

Als Faustregel gilt: Fünfzig bis sechzig Quadratmeter Dachfläche sind nötig, um eine für ein Einfamilienhaus übliche Zehn-Kilowatt-Anlage zu installieren. Damit lassen sich rund 10.000 Kilowattstunden Solarstrom pro Jahr erzeugen – selbst verbraucht werden kann davon rund ein Viertel. Eine Zehn-Kilowatt-Hausdachanlage vermeidet pro Jahr sechs Tonnen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) – damit reduziert eine vierköpfige Familie ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 20 Prozent.

Die Photovoltaikanlage muss dabei, entgegen der landläufigen Meinung, nicht zwingend Richtung Süden ausgerichtet sein. Auch eine Ost- oder West-Ausrichtung liefert gute Erträge. Sie hat

zudem den Vorteil, dass ein Großteil des Stroms dann erzeugt wird, wenn ihn die Bewohnenden direkt selbst verbrauchen können. Neben Dachanlagen sind je nach Standort und Ausrichtung auch Photovoltaikmodule an der Fassade eine gute Alternative.

## MIT WÄRMEDÄMMUNG UND HYDRAULISCHEM ABGLEICH BEREIT FÜR MODERNES HEIZEN

Bei der Wärmeversorgung sollten Eigentümerinnen und Eigentümer in einem ersten Schritt ihr Haus fit für die Erneuerbaren machen. „Damit sind Maßnahmen am und im Gebäude gemeint, etwa eine Dämmung und ein hydraulischer Abgleich der Heizung, die Häuser gezielt auf die Nutzung erneuerbarer Energien vorbereiten“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Für Erneuerbare-Heizungen ist das entscheidend, denn sie arbeiten bei einem niedrigen Temperaturniveau oft wesentlich effizienter. Dazu muss die Vorlauftemperatur des Heizsystems auf maximal 55 Grad Celsius sinken, besser sogar auf unter 50 Grad.

Ist das geschafft, bietet sich der Anschluss an ein Wärmenetz an, sofern dies vor Ort möglich ist. Wärmenetze werden in dicht bebauten Quartieren in den kommenden Jahren an Bedeutung zunehmen. Die Wärme stammt vor allem bei neuen Wärmenetzen aus erneuerbaren Wärmequellen – beispielsweise aus Solarthermie oder Bioenergieanlagen. Je niedriger die Temperaturanforderung in den angeschlossenen Gebäuden, um so effizienter können Wärmenetze betrieben werden.

## WÄRMEPUMPEN WERDEN IMMER KLIMAFREUNDLICHER

Wo es kein Wärmenetz gibt oder geben wird, erlauben zum Beispiel Wärmepumpen eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Dass die Wärmepumpen auch im Bestand gut funktionieren und klimafreundlich sind, hat ein Feldtest des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE gezeigt. Den überwiegenden Teil der Energie gewinnen die Geräte aus ihrer direkten Umwelt, der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser. „Dort steht die Wärme praktisch unbegrenzt zur Verfügung“, erklärt Gerhard Freier von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg. „Um die Temperatur auf das notwendige Niveau anzuheben, benötigen Wärmepumpen elektrischen Strom, der immer häufiger von Windrädern und Solaranlagen kommt. Das macht die Technologie Jahr für Jahr klimafreundlicher.“

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




**HOPP UND  
HOFMANN**

Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)  
Wir freuen uns auf Dich.

Ruf an!  
0761  
45997-0

www.turner-grafik.de

Great Place To Work.  
2019  
Best Arbeitgeber  
Baden  
Württemberg

# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**

Wer schon heute Wert auf einen besonders CO<sub>2</sub>-armen Betrieb legt, betreibt die Wärmepumpe so oft es geht mit eigenem Solarstrom. Auch sollte die Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe ein bestimmtes Niveau nicht unterschreiten. Die JAZ beschreibt das Verhältnis zwischen erzeugter Wärmemenge und verbrauchtem Strom. Für eine Luft-Wärmepumpe sollte die JAZ beispielsweise mindestens 3,5 betragen.

**HOLZ, SOLARTHERMIE UND ERNEUERBARER WASSERSTOFF**  
Stückholz- oder Pelletkessel kommen ebenfalls in Betracht, vor allem für Gebäude, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen. Thermische Solaranlagen sind eine gute Ergänzung. Anlagen zur Warmwasserbereitung erzeugen im Jahresdurchschnitt rund zwei Drittel der dafür benötigten Wärme. Die Heizung wird dann im Sommerhalbjahr komplett abgeschaltet. Eine weitere Möglichkeit für kleinere Gebäude sind Mikro-Blockheizkraftwerke mit Brennstoffzellen zur Erzeugung von Strom und Wärme. Sie erzeugen sehr effizient Energie, sind aber vergleichsweise kostenintensiv und für ihren Betrieb ist Erdgas nötig.

Erdgas ist wie Heizöl ein fossiler Brennstoff und daher weder eine langfristige noch umweltverträgliche Alternative. In der Zukunft könnte aus dem bestehenden Gasanschluss jedoch erneuerbares Gas strömen, damit wäre auch diese Variante zukunftsfähig. „Ob und wann dies der Fall sein wird, ist aber noch nicht klar“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Voraussetzung dafür ist künftig eine ausreichende Menge an Ökostrom für die Erzeugung des Wasserstoffs. Und der Gebäudesektor muss sich hier vermutlich nach Industrie und Verkehr einreihen.“ Ein weiterer Kritikpunkt ist die mit Verlusten behaftete Erzeugung und Verwendung des grünen Gases.

Fazit: Klimafreundliche Alternativen für die Strom- und Wärmeversorgung zuhause sind heute schon ausreichend vorhanden. Eine – zumindest teilweise – gut gedämmte Gebäudehülle ist dabei aber eine zentrale Voraussetzung.

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

Gebäude.Energie.Technik 2022 - 4. bis 6. Februar 2022, Messe Freiburg

## GETEC live erleben - wir laden Sie ein

Seit 13 Jahren ist die Gebäude.Energie.Technik als führende Fach-Bauherrenmesse in Deutschlands Südwesten fest etabliert. Viele Hausbesitzer sehen in der aktuellen Corona-Situation ihr Wohneigentum und ihre Gebäude als eine „sichere Bank“ an und haben das ein oder andere Renovierungsprojekt gestartet oder in Planung. Nach dem Ausfall der Messe in diesem Jahr haben viele festgestellt, dass sich zu Ihren Projekten nicht alles im Internet recherchieren lässt. Der persönliche Kontakt ist trotz aller digitalen Informations- und Interaktionsmöglichkeiten durch nichts zu ersetzen, gerade im Bau- und Renovierungsbereich. Die rund 10.000 Besucher der GETEC nutzen die Messe ganz bewusst als „Kompass“, der angesichts der heute nahezu unerschöpflichen technischen Lösungen zur „persönlichen Energiewende“ den jeweils passenden Weg aufzeigt. Neben der richtigen Technik spielt auch die finanzielle Unterstützung eine entscheidende Rolle. Noch nie waren die Fördertöpfe von Bund und Land so gut gefüllt wie zurzeit. Insbesondere auf dem „Marktplatz Energieberatung“ liefert die GETEC den nötigen Durchblick im Förderdschungel.

Besucher müssen sich im Vorfeld online registrieren. Mit folgendem Code können sich alle Mitglieder von Haus & Grund Freiburg ihr eigenes kostenfreies Eintrittsticket, welches auch als Fahrschein für den RVF gilt, sichern:

**HGFR-GETEC2022**



Informieren Sie sich unter [www.getec-freiburg.de](http://www.getec-freiburg.de) über Side Events, Rahmenprogramm, Aussteller oder das aktuelle Hygienekonzept der GETEC und planen Sie Ihren Messebesuch entsprechend Ihren persönlichen Interessen.



„die richtige Wahl seit 1875“

**Waibel KG**

HEIZUNG • SANITÄR

Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
www.waibel-kg.de • 0761/277630

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

**Seemann**

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • 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

[www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

**Tankschutz**

**TÜV-Mängelbeseitigung**



**Kleine-Albers**

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
[info@kleinealbers.de](mailto:info@kleinealbers.de)



*Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*

**Gipser- und Stukkateurbetrieb**

Geschäftsführer:  
Werner, Frank u.  
Patrick Zipse  
Schäppeleweg 13  
79110 Freiburg i. Br.  
Tel 0761 892485

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

## Wer haftet bei Dachlawinen?

Kommt es durch eine Dachlawine zu einem Schaden, stellt sich schnell die Frage nach der Haftung des Gebäudeeigentümers. Dies insbesondere dann, wenn das Dach nicht durch Schneefanggitter gegen Dachlawinenabgänge gesichert ist. Aber wann muss der Gebäudeeigentümer Vorsorge treffen, insbesondere Schneefanggitter anbringen?

Dabei gilt es zu beachten, dass die Gebäudehaftpflicht etwaige Kosten auch nur dann übernimmt, wenn der Pflicht nachgekommen wurde, aber dennoch Schäden entstanden sind.

Das Amtsgericht Donaueschingen hat hierzu in seinem Urteil vom 12.12.2017 (Az. 2 C 8/17) deutliche Hinweise gegeben und entschieden:

1. Eine Verkehrssicherungspflicht ist im Hinblick auf durch Dachlawinen verursachte Schäden nur unter „besonderen Umständen“ gegeben. Solche können sich insbesondere aus der allgemeinen Schneelage des Ortes, der Beschaffenheit und Lage des Gebäudes, der Ortsüblichkeit, den konkreten Schneeverhältnissen, der Art und des Umfanges des gefährdeten Verkehrs sowie der Gefahrenwahrscheinlichkeit ergeben.
2. Besondere Umstände, die eine Verkehrssicherungspflicht begründen, sind dann anzunehmen, wenn sich aus der geographischen Lage das Ausmaß der winterlichen Verhältnisse ergibt, es sich um ein im Winter schneereiches Gebiet handelt, was letztlich auch dadurch bestätigt wird, dass eine Vielzahl von Häusern im Ort über entsprechende Dachkonstruktionen verfügen, welche Dachlawinen verhindern sollen und mithin auch eine gewisse Ortsüblichkeit begründen. Zu berücksichtigen ist außerdem die Dachneigung, wonach in schneereichen Gebieten eine Pflicht zur Anbringung von Schneefanggittern zum Schutz gegen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit bereits bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 35 Grad in Betracht kommt, während in schneearmeren Gebieten eine solche Pflicht erst bei einer Dachneigung von 45 Grad anzunehmen ist.
3. Zusätzlich zur offensichtlichen und erheblichen Gefährdungslage ist hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht vor allem auch die konkrete Lage des Anwesens zu berücksichtigen. Befindet sich das Haus direkt an einer belebten Hauptstraße, welche nicht nur durch Kraftfahrzeuge, sondern auch durch Fußgänger regelmäßig stark frequentiert ist, besteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht, auch wenn es den Fahrern (eher) möglich und zumutbar ist, die Gefährdung, die von ihren parkenden Autos ausgeht, durch eigene Achtsamkeit und Nutzung von Ausweichmöglichkeiten abzuwehren. Auch vor dem Anwesen parkende Autos sind vom Schutzzweck mitumfasst, wobei im Schadensfalle - anders als bei Fußgängern - von einem Mitverschulden auszugehen ist.

### WAS BEDEUTET DAS KONKRET?

Es gibt in Baden-Württemberg keine generelle Pflicht zum Anbringen von Schneefanggittern. Vielmehr kommt es auf die Dachneigung und die Lage des Hauses an. In schneereichen Gebieten ist ab einer Dachneigung von 45 Grad gemäß OLG Karlsruhe ein Schneefanggitter anzubringen.

In schneearmen Gebieten gilt dies nicht. In diesen Gebieten ist nur ausnahmsweise eine Verpflichtung zu vorbeugenden Sicherungsmaßnahmen anzunehmen.

Liegt keine ungewöhnliche Dachkonstruktion vor, ist das Fehlen eines Schneefanggitters keine haftungsbegründende Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Hausbesitzers bzw. des Hauseigentümers (so das OLG Düsseldorf und das OLG Dresden).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, ob die Wege vor dem Haus stark frequentiert sind. Auch dieser Umstand würde für ein Schneefanggitter sprechen. Liegen diese Voraussetzungen vor, und kommt es durch einen Lawinenabgang zu einem Schaden, haftet der Hauseigentümer, wenn das Dach nicht durch Schneefanggitter gesichert war.

Damit differiert die Rechtslage nach dem geographischen Standort des Hauses. Im Schwarzwald ist bei einem Haus mit steilerem Dach eher ein Schneefanggitter zu montieren als bei einem Haus in der schneearmeren Rheinebene.

### RECHTSTIPP

Wer allen Risiken aus dem Weg gehen will, montiert unabhängig von der geographischen Lage des Gebäudes vorsorglich ein Schneefanggitter, zumal Warnhinweise vor Dachlawinen nur bedingt helfen. Der Gebäudeeigentümer haftet im Schadensfall trotz Lawinenhinweis nach wie vor mit mind. 50 %.

RA Stephan Konrad

## Wenn der Adventskranz in Rauch aufgeht

Gegen Ende der Adventszeit weist das Tannenreisig des Adventskranzes regelmäßig kein sattes Grün mehr auf. Ein untrüglisches Zeichen für den ausgetrockneten Zustand. Im Zusammenspiel mit echten Kerzen, die meist noch heruntergebrannt sind, wird es dann spannend. Allzu gerne wollen sich die Flammen in einem unbeobachteten Moment auch des Tannenreisigs bemächtigen. Doch wer haftet dann im Brandfall für den Brandschaden?

Spontan würde man wohl antworten „natürlich der Mieter“. Aber stimmt das?

Zur Erinnerung: im Betriebskostenrecht zählen die Kosten der Gebäudeversicherung zu den umlagefähigen Kosten. Das bedeutet: der Mieter beteiligt sich anteilig an den Versicherungskosten. Dies kommt ihm auch im Schadensfall zugute, wie das nachfolgende Urteil zeigt.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 20.12.2006 (WuM 2007, 144) zur Frage des Regresses gegen eine Mieterin, die einen Brandschaden verursacht hatte, entschieden:

*Der Mieter, der infolge einfacher Fahrlässigkeit einen Brandschaden an den vermieteten Räumen verursacht hat, ist regelmäßig vor einem Rückgriff des Gebäudefeuerversicherers geschützt, weil eine ergänzende Auslegung des Versicherungsvertrages, den der Vermieter mit dem Gebäudefeuerversicherer abgeschlossen hat, einen konkludenten Regressverzicht für derartige Fälle ergibt. Das ist auch dann nicht anders, wenn - wie im vorliegenden Fall - für den Mieter eine Haftpflichtversicherung besteht, die für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre.*



Im konkreten Fall hatte die Mieterin den Brand fahrlässig verursacht, weil sie es unter Missachtung der nach den gegebenen Umständen gebotenen Sorgfalt versäumt hatte, ein Entzünden des ausgetrockneten Adventskranzes durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu verhindern. Nach Ansicht des BGH ist der Mieter in solchen Fällen regelmäßig vor einem Rückgriff des Gebäudefeuerversicherers geschützt, weil eine ergänzende Auslegung des Versicherungsvertrages, den der Vermieter mit dem Gebäudefeuerversicherer abgeschlossen hat, einen konkludenten Regressverzicht für derartige Fälle ergibt.

Ein Regress gegen den Mieter kommt deshalb nur in Betracht, wenn der Mieter grob fahrlässig gehandelt hat. Hierfür gab es aber keine Anhaltspunkte.

Im Ergebnis musste damit der Gebäudeversicherer den Brandschaden regulieren, ohne die Mieterin in Regress nehmen zu können. Die Rechtslage wäre vergleichbar, wenn es durch einen Weihnachtsbaum mit echten Kerzen zu einem Brand käme.

RA Stephan Konrad

## Adressänderung? Neue Telefonnummer? Neue Bankverbindung?

Sie haben eine neue Anschrift, eine neue Telefonnummer oder eine neue Bankverbindung? Bitte teilen Sie uns alle Änderungen bei Ihren Kontakt- und Bankdaten umgehend mit. Sie ersparen uns damit viel Arbeit!

Sie können uns Ihre geänderten Daten schriftlich oder per Mail an die E-Mail-Adresse [verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:verband@haus-grund-freiburg.de) zukommen lassen. Sie wollen lieber anrufen? Frau Freygang / Frau Heiny nehmen Ihre Änderungen gerne auch telefonisch zu den üblichen Geschäftszeiten unter Tel. 0761 / 38056-0 entgegen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## 20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus und Grund Freiburg




Am 01. Dezember feierte Diana Vögele ihr 20-jähriges Dienstjubiläum bei Haus & Grund Freiburg.

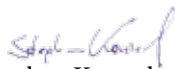
Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, dankte im Rahmen eines Sektrumtrunks – auch im Namen des Vorstands – für die lange Betriebstreue und sehr gute Zusammenarbeit.

Zugleich wies er darauf hin, dass in der heutigen schnelllebigen Zeit ein 20-jähriges Dienstjubiläum zur Seltenheit geworden ist.

Die Jubilarin hat ihre Tätigkeit beim Verband Haus & Grund Freiburg am 01.12.2001 begonnen, nachdem sie zuvor für zwei Freiburger Anwaltskanzleien als Rechtsanwaltsfachangestellte tätig war.

Frau Vögele hat sich über die Jahre zu einer sehr versierten Allrounderin entwickelt. Kaum jemand kennt den Verband und seine Mitglieder so gut wie sie. Ob Mitgliederverwaltung, Rechtsabteilung oder Assistenz der Geschäftsführung. Frau Vögele ist zur Stelle, stresserprobt und immer gut gelaunt. Man kann sie getrost als unersetzliche Stütze für den Verband bezeichnen. Hierfür sei ihr sehr herzlich gedankt!

  
Manfred Harner  
Verbandsvorsitzender

  
Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Personelle Veränderungen bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Bei der Haus & Grund Immobilien GmbH hat sich eine personelle Veränderung ergeben. Seit dem 01.11.2021 unterstützt Frau Aneta Gläsele als erfahrene Immobilienfachwirtin das Team der Verwaltungsabteilung der Haus & Grund Immobilien GmbH. Sie folgt Jan Stiefvater nach, der in Vollzeit eine Weiterqualifizierung zum Immobilienfachwirt absolviert.

Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Bevollmächtigte der Immobilien GmbH, Michael Fischer, begrüßten Frau Gläsele im Team und wünschten ihr einen guten Start.

Frau Gläsele verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienverwaltung und der Abrechnungserstellung. Sie wird nach ihrer Einarbeitung zahlreiche Eigentümergemeinschaften und Miethausverwaltungen eigenständig betreuen.

Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)



## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

Oktobre 2021, **110,7**

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktobre 2021, **111,1**

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:

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis 31.12.2021 **-0,88%**.

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

## Geschäftsstelle geschlossen

von 24.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH in der Zeit von 24. Dezember 2021 bis einschließlich 7. Januar 2022 geschlossen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

## 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: 11.01.2022

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

## Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben  
wir jemanden!

Ab sofort bietet Haus & Grund Freiburg die Möglichkeit der Identitäts- und Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschlüssen bei der SCHUFA, der führenden Auskunft 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.



# 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 – Geschäftsraum	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

## 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> Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Layout	Stephan Konrad
Titelbild	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Druck	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Anzeigenverw.	Erscheinung Bezugspreis
	Monatlich im Mitgliedsbeitrag enthalten
	Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion. Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.

## 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





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

J. Rottler KG · Bötzingen Str. 10 · 79111 Freiburg  
Tel. 07 61 / 4 29 26 · Fax 49 36 69



Seit 1870

**Klar**  
*Adolf*  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

79106 Freiburg i. Br.  
Ferdinand-Weiß-Straße 123  
Telefon 07 61 / 27 81 88

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

Abrißstr. 8 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 / 13 20 54 · Fax 13 20 55  
www.mathis-sonnenschutz.de · info@mathis-sonnenschutz.de

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

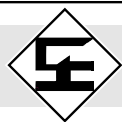
☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

www.isotec-walzer.de



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

SEIT  
1951



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · [www.stritmatter-fliesen.de](http://www.stritmatter-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

blech&dach

bad&heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · [www.gustav-link.de](http://www.gustav-link.de)

*Können wir.  
Machen wir.*

[www.veeser.biz](http://www.veeser.biz)



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

**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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