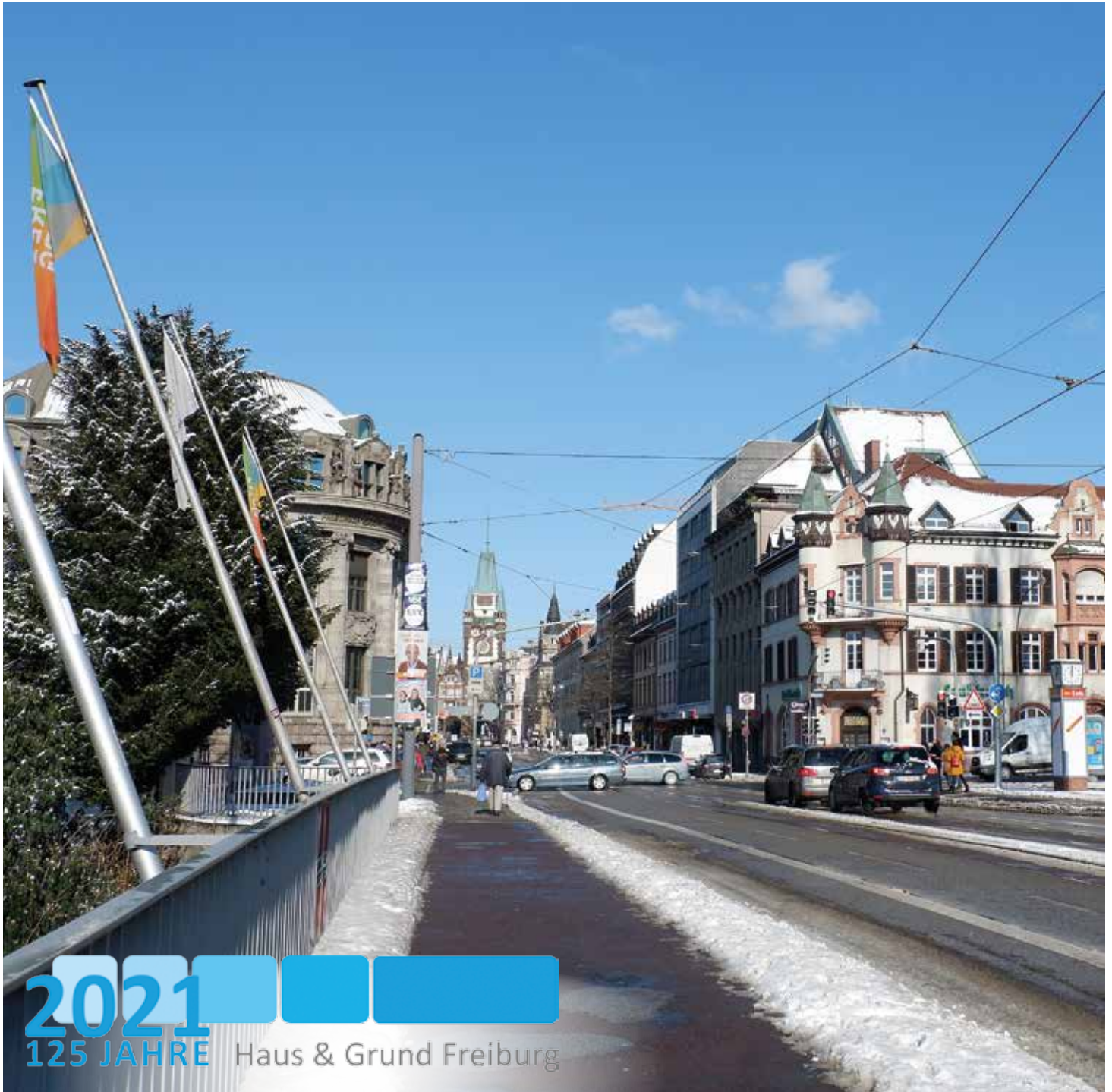


Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



2021
125 JAHRE Haus & Grund Freiburg

CO2-Bepreisung

WIE TEUER WIRD DAS HEIZEN MIT
ÖL UND GAS?

Elektromobilität

SICHER AN DER WALLBOX

**Neuer Mietspiegel
für Freiburg in Kraft**

NETTOKALTMIETE STEIGT UM
18,7 %



FREIBURG - WIEHRE

denkmalgeschützter Altbau-Charme, 4-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 97,5 m², Parkett, neue Fenster und Dachdämmung (2010), Gas-Etagenheizung (2015), Duschbad, ab 01.06., keine WG!

KM € 1.155,- INKL. GARAGE

FREIBURG

Nähe Komturplatz, Karlsruher Straße
sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG, Baujahr 1915, Wohnfläche ca. 101 m², Parkett und Holzdielen, Wohnküche, 3 Balkone, neues Bad, Gäste-WC, Gas-ZH, neuer Energieausweis in Arbeit, ab 01.04.; keine WG!
KM € 1.000,-



FREIBURG - LITTENWEILER

großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, Baujahr 1998, Wohnfläche ca. 89 m², Fußbodenheizung, 2 Bäder, Wohnküche, Terrasse, Aufzug, Keller, Gas-ZH, EV 86 kWh/m²a, ab sofort

KM € 900,- € INKL. TG-PLATZ

FREIBURG - WIEHRE

Top 5-Zimmer-Wohnung in denkmalgeschützter Wiehre-Villa 2. OG = Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 173 m², Parkett bzw. Holzdielen, Balkon, Wintergarten, Duschbad, separates WC, Gas-Etagenheizung, Kellerraum ca. 20 m² ab 01.05. keine WG! NR!

KM € 1.700,- INKL. GARAGE



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 CO₂-Bepreisung
Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?
- 4 Haus & Grund:
Mieter müssen für ihre Heizkosten aufkommen
- 4 Eichfristen von Wasserzählern werden
angeglichen und verlängert
- 5 Bundestag beschließt Gebäude-
Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

RECHT & STEUER

- 6 Buchbesprechungen
- 6 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg
- 6 Der Patientenwille
- 7 BGH: Schadenersatz bei Nichträumung durch Untermieter
- 7 Keine Spekulationssteuer für mitverkaufte
Wohnungseinrichtung
- 7 Veräußerungsgewinn auf Inventar bleibt auch bei
Ferienimmobilien steuerfrei
- 8 Sicherheiten für private Bauherren sind unverzichtbar
- 9 Vertragsabschluss mit dem Schlüssel-
fertiganbieter nicht übers Knie brechen
- 10 Eigenbedarfskündigung für die Ex-Frau?
- 10 Schrägfenster lassen sich nicht weit genug öffnen
- 11 Steuervorteil für energetische Sanierung erweitert
- 11 Alleinerbe im Testament durchgestrichen

WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 WEG: Schadenersatzansprüche für
Substanzschäden am Gemeinschaftseigentum
mit Sondernutzungsrecht
- 12 WEG: Zustimmung zur Vermietung
auch ohne Mietvertrag
- 13 Eigentümergemeinschaften sollten
Sanierungsstaus jetzt angehen

RUND UMS HAUS

- 15 Elektromobilität
Sicher an der Wallbox
- 16 Neuer Schub für die Heizungssanierung durch BEG
- 17 Wie es 2021 mit ausgeförderten
Photovoltaikanlagen weitergeht
- 18 Brandschutz fürs Eigenheim
- 19 Schimmel in der Mietwohnung
Für Vermieter und Mieter gibt es einen Königsweg

VERBANDSINFO

- 20 Neuer Mietspiegel für Freiburg in Kraft
Nettokaltmiete steigt um 18,7 %
- 21 Zweckentfremdung von Wohnraum
Geändertes Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft
- 21 Mitgliederbereich auf der Homepage
Vereinfachter Login
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Haus & Grund Immobilien GmbH begrüßt neue Kollegin
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

SCHERER

SÜDBADEN



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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

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

CO₂-Bepreisung

Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?

Seit Januar 2021 gilt die von der Bundesregierung eingeführte CO₂-Bepreisung für Öl und Gas. Ein Beispiel zeigt, wie hoch die Mehrkosten für einen Musterhaushalt ausfallen.

Der Preis für das bei der Verbrennung von Öl und Gas freigesetzte CO₂ soll Anreize setzen, auf erneuerbare Energieformen, wie Pelletheizungen, Wärmepumpen oder Elektroautos, umzusteigen. Ziel ist, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und die strengen Klimaziele bis 2050 zu erreichen. Fest steht, dass in diesem Jahr für eine Tonne CO₂ Kosten in Höhe von 25 Euro anfallen. Der Preis steigt dann innerhalb von fünf Jahren auf 55 Euro. Egal ob Öl- oder Gasheizung: In beiden Fällen müssen sich Verbraucher auf höhere Kosten einstellen.

WELCHE MEHRKOSTEN FALLEN BEI ÖLHEIZUNGEN AN?

Ölheizungen stoßen mit rund 266 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde (kWh) viel klimarelevantes Gas aus. Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern und einer Ölheizung muss 2021 mit Mehrkosten von knapp 180 Euro rechnen. 2025 werden es schon knapp 390 Euro zusätzlich gegenüber 2020 sein. Dadurch erhöhen sich die Heizkosten für diesen Haushalt bis 2025 um insgesamt knapp 1.350 Euro.

WELCHE MEHRKOSTEN FALLEN BEI GASHEIZUNGEN AN?

Bei einer Gasheizung fällt die Belastung etwas geringer aus, da sie mit rund 202 Gramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde (kWh)

etwas weniger CO₂ ausstößt. 2021 erhöht der CO₂-Preis die Heizkosten im 150-Quadratmeter-Haus um etwa 135 Euro und 2025 um fast 300 Euro pro Jahr. In Summe laufen bis 2025 Zusatzkosten von rund 1.030 Euro auf.

Nur bei Heizungen, die ausschließlich auf erneuerbare Energien setzen, wie zum Beispiel Pelletheizungen oder Wärmepumpen, fällt der CO₂-Preis nicht an. Deshalb fördert die Bundesregierung den Umstieg.

Weitere Informationen unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/>

Privatpersonen/Bestandsimmobilien/

Kurzlink: <https://t1p.de/energie55>



HEIZKOSTENSTEIGERUNG SELBST BERECHNEN

Wenn Sie selbst genau berechnen möchten, wie stark Ihre Heizkosten steigen, müssen Sie

- 1) den Energieverbrauch Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung in kWh pro Jahr Ihrer Heizkostenabrechnung entnehmen,
- 2) den Energieverbrauch mit dem sogenannten Emissionsfaktor Ihres Energieträgers Gas (202 Gramm/kWh) oder Öl (266 Gramm/kWh) multiplizieren und
- 3) die damit errechnete CO₂-Bilanz Ihres Energieverbrauchs mit dem zukünftigen CO₂-Preis multiplizieren.

Anna Katharina Fricke

Haus & Grund: Mieter müssen für ihre Heizkosten aufkommen

Sanierungsanreize steigen für Vermieter durch CO₂-Preis

Haus & Grund Deutschland fordert, dass Mieter nach der Einführung eines CO₂-Preises auf Gas und Heizöl weiterhin vollständig für ihre Heizkosten aufkommen müssen. „Der CO₂-Ausstoß beim Heizen wird ganz maßgeblich durch das Verbrauchsverhalten beeinflusst. Folglich muss der CO₂-Preis auch bei den Mietern ankommen“, erläuterte Verbandspräsident Kai Warnecke heute in Berlin. Die Praxis zeige immer wieder, dass nach energetischen Modernisierungen mehr statt weniger geheizt werde. „Die Nutzer haben schlicht den Eindruck, dass sie sich dann wohlere Temperaturen leisten könnten. Der Vermieter ist somit der falsche Adressat, um hier Verhaltensänderungen per CO₂-Preis zu bewirken“, gibt Warnecke zu bedenken.

Eichfristen von Wasser- zählern werden angeglichen und verlängert

Das Bundeswirtschaftsministerium hat einen Referentenentwurf zur Änderung der Mess- und Eichverordnung (MessEV) vorgelegt. Dieser sieht vor, die Eichfristen von Wasserzählern (kalt und warm) und von Wärme- und Kältezählern anzugleichen. Dazu wird die ursprüngliche Eichfrist der Warmwasserzähler bzw. Wärmezähler von fünf Jahren an die längere Frist der Kaltwasserzähler bzw. Kältezähler von sechs Jahren angepasst.

Das ist ein erster Erfolg der Bemühungen von Haus & Grund. Durch die einheitlichen Eichfristen können nun die Austauschtermine für sämtliche Wasserzähler und Wärmemengenzähler eines Gebäudes auf einen Tag gelegt und dadurch Kosten gespart werden.

Das vorhandene Potenzial zur Reduzierung der Wohnkosten wurde jedoch damit nicht ausgeschöpft. Haus & Grund hat daher in seiner Stellungnahme deutlich längere Eichfristen für Wasserzähler von 15 bis 20 Jahre gefordert und sich dabei auf das Gutachten „Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen“ des Hamburg Instituts berufen. Dieses Gutachten, das von Haus & Grund und anderen großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden 2017 in Auftrag gegeben wurde, belegt, dass Wasserzähler auch nach 20 Jahren noch ausreichend genau messen.

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

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

Basler Str. 115 79115 Freiburg
Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

Bundestag beschließt Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Der Bundestag hat am 11. Februar 2021, in 2./3. Lesung den Gesetzentwurf von CDU/CSU und SPD zum Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) in der vom Wirtschaftsausschuss geänderten Fassung beschlossen. Mit dem Gesetz werden die Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 (EPBD) zum Ausbau der nötigen Infrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden umgesetzt.

Nachdem der Gesetzentwurf im Mai 2020 vom Kabinett beschlossen und in 1. Lesung im Bundestag behandelt wurde, ist die 2./3. Lesung mehrfach von der Tagesordnung des Bundestages abgesetzt worden. Lange konnte sich die Koalition nicht auf die vom Kabinett beschlossene 1:1-Umsetzung der der EU-Vorgaben verständigen. Für Bestandsgebäude ist es nun bei der 1:1-Umsetzung geblieben, bei Neubauten wurde jedoch auf Druck der SPD nachgeschärft.

Im Folgenden die wesentlichen Regelungen:

- Bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen müssen zukünftig bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für eine spätere Nachrüstung der Ladeinfrastruktur für E-Autos ausstatten.
- Bei bestehenden Nichtwohngebäuden trifft die Pflicht jeden fünften Stellplatz und es muss zusätzlich mindestens eine Ladestation errichtet werden. Zudem müssen bis 2025 alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen über mindestens einen Ladepunkt verfügen.
- Ausnahmen sieht das Gesetz für Bestandsgebäude vor, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.
- Werden bestehende Gebäude gemischt genutzt* und verfügen sie zusammen über mehr als zehn Stellplätze, sind sie je nach der Art der überwiegenden Nutzung entweder als Wohn- oder Nichtwohngebäude zu behandeln.

- Neue Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen und neue Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen (zuvor lag die Grenze jeweils bei 10 Stellplätzen) müssen nun mit der geforderten Leitungsinfrastruktur für die E-Mobilität ausgestattet werden. Bei neuen Wohngebäuden betrifft dies unverändert jeden Stellplatz bei Nichtwohngebäuden nun jeden dritten (zuvor jeden fünften) Stellplatz. Zudem muss bei Nichtwohngebäuden zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.
- Neue gemischt genutzte Gebäude trifft die Einbaupflicht je nach überwiegender Nutzung: als Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen, als Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen.
- Eigentümern von mehreren Nichtwohngebäuden wird mehr Flexibilität zubilligt. Sie können die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte je nach Planung und Bedarf auf ihre Gebäude aufteilen oder auch nur in einem Gebäude realisieren. Das betrifft den Pflichtfall sowohl bei Neubau als auch bei Sanierung.
- Neu gegenüber dem Gesetzentwurf ist auch die Option, die Einbaupflicht im Quartier zu erfüllen. Wenn Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen, können die Bauherren und Eigentümer auch eine Vereinbarung über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit der nötigen Leitungsinfrastruktur treffen. Das ist sowohl bei Neubau als auch Sanierung möglich. Darüber hinaus können Energieversorgungsunternehmen beteiligt werden. Die Gebäude dürfen auch nur einem Eigentümer gehören. Dann tritt anstelle der Vereinbarung die schriftliche Dokumentation durch den Eigentümer.
- Wer sich nicht an die Einbaupflicht hält, riskiert eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden kann.

Das Gesetz muss nun noch den Bundesrat passieren. Es ist jedoch nicht zustimmungspflichtig. Das Gesetz wird nach seiner Verkündung in Kraft treten. Neubauvorhaben mit mehr als fünf bzw. sechs Stellplätzen sowie größere Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, die nach dem Inkrafttreten beantragt, angezeigt oder begonnen werden, müssen die Einbaupflicht erfüllen.

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
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

Wasser Service

Sadrick Ian Schaper

- Akkreditierte Entnahme von Wasserproben
- Akkreditierte Entnahme von Legionellenproben
- Akkreditierte Entnahme von Mikrobiologie
- Akkreditierte Entnahme von Deponiewasserproben
- Akkreditierte Entnahme von Schwermetallen
- Akkreditierte Entnahme von Abwasser

info@wasserservicesued.de, Tel.: 07627-972 5707
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen



Kevin Menner
Finanzierungsexperte
Tel. 0761 36887-60



Arben Rexhepi
Immobilienexperte
Tel. 0761 36887-14

LBS

Immobilien kaufen, verkaufen, finanzieren!

LBS in Freiburg, Friedrichstraße 44
Kevin.Menner@LBS-SW.de
Arben.Rexhepi@LBS-SW.de

Buchbesprechungen



Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Das Nachbarrecht gehört zu den Rechtsmaterien mit besonders hoher Praxisrelevanz. Der Kommentar erläutert das in Baden-Württemberg geltende Nachbarrechtsgesetz unter Einbezug der bundesgesetzlichen Normen der §§ 903 bis 924 BGB sowie der verschiedenen in Baden-Württemberg geltenden Regelungen aus den Bereichen Bauordnungs-, Straßen- und Wasserrecht. Besonderer Wert wird dabei auf die Darstellung des Zusammenspiels des Nach-

barrechtsgesetzes mit den spezielleren Rechtsmaterien gelegt.

Die 5. Auflage berücksichtigt die für den Herbst 2020 geplante WEG-Novelle. Sie enthält darüber hinaus weitere Aktualisierungen und Ergänzungen in allen praxisrelevanten Bereichen. Verarbeitet ist zudem die aktuelle Rechtsprechung und Literatur zum baden-württembergischen Nachbarrecht.

Die Zielgruppe des Werks sind Richter, Verwaltungsbeamte und Rechtsanwälte sowie Professoren, Referendare und Studierende.

C.H. BECK, 5. Auflage, 2021; XX, 293 S., Softcover 49,00€; ISBN 978-3-406-76117-1

Der Patientenwille



Liegt keine Patientenverfügung vor, hat der Bevollmächtigte oder Betreuer den mutmaßlichen Willen des Betreuten festzustellen.

In dieser Broschüre werden anschaulich und übersichtlich dargestellt:

- die gültige Rechtslage (z.B. die Bedeutung von Patientenverfügungen)

- die Grundsätze ärztlichen Handelns am Lebensende (z.B. Indikation, Therapieziel, standesrechtliche Regeln, medizinethische Leitwerte)

- der Streit über die Bedeutung des mutmaßlichen Willens und subjektiven Patientenwohls

- die konkrete Ermittlung des mutmaßlichen Willens und des subjektiven Patientenwohls

Konkrete Empfehlungen und Hinweise sowie zahlreiche anschauliche Beispiele erleichtern den Zugang zu diesem juristisch, medizinisch und ethisch schwierigen Gebiet. Abschließend wird noch

auf die Entscheidungsfindung in schwierigen Grenzsituationen (z.B. bei Demenzkranken) eingegangen. Abgerundet wird das Werk durch exemplarische Beispielfälle, anhand derer man die Ermittlung des mutmaßlichen Willens nachvollziehen kann.

In der 5. Auflage ist u.a. die neue Rechtsprechung des BGH und die Gesetzesänderungen zum Thema "ärztliche Zwangsmaßnahmen" eingearbeitet.

Die Broschüre wendet sich an Angehörige von Betroffenen, Bevollmächtigte, Betreuer, Ärzte und Pflegekräfte, Betreuungsvereine, Hospizvereine, Caritas, Arbeiterwohlfahrt, Innere Mission, Paritätischer Wohlfahrtsverband, VdK, Verbraucherzentralen, Lebenshilfe e.V., Banken, Sparkassen, Kassenärztliche Vereinigungen, Ärztevereinigungen, Krankenkassen, Krankenhäuser und deren Sozialeinrichtungen sowie Kureinrichtungen und Fürsorgestellen.

C.H. BECK, 5. Auflage, 2021; 64 S., Geheftet 6,90€; ISBN 978-3-406-76651-0

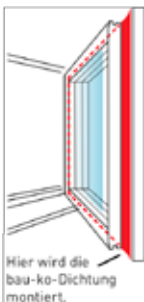
Fachbetrieb für Fenstersanierung

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 Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

Jetzt: **20% KfW-Zuschuss** (Pr 430) 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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

BGH: Schadenersatz bei Nichträumung durch Untermieter

Gibt ein Untermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht heraus, kann der Eigentümer von ihm Schadensersatz in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 11.12.2020 (V ZR 26/20) entschieden.

Der Beklagte ist Untermieter einer kleinen Kammer in einer Wohnung die der Hauptmieter vom Vermieter mietete. Aufgrund des Todes des Hauptmieters endete das Hauptmietverhältnis. Daraufhin forderte der Vermieter den Beklagten erfolglos auf, die Wohnung herauszugeben. Der Untermieter wurde daraufhin rechtskräftig zur Räumung verurteilt; eine Räumungsfrist wurde gewährt. Nach erfolgreicher Zwangsäumung verlangt die Klägerin (als Erbin des Vermieters) Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung in die Zeit in der der Beklagte die Wohnung unrechtmäßig bewohnte.

Nach Ansicht des BGHs habe die Klägerin Anspruch auf Ersatz des durch die Vorenthaltung der ganzen Wohnung entstandenen Schadens aus § 990 Abs. 2 i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, §§ 286, 249, 252 BGB. Die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB finden auf den infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrags nicht mehr zum Besitz berechtigten Untermieter Anwendung.

Die dem Beklagten gewährte Räumungsfrist ändere nichts an

dem Anspruch auf Schadensersatz, denn sie sei lediglich verfahrensrechtlicher Natur und habe keine materielle Bedeutung. Sie beseitigte den Verzug des Beklagten mit der Herausgabe nicht. Der Schadensersatzanspruch für die gesamte Wohnung sei auch nicht nach § 571 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Zwar sei der Mieter, dem nach § 721 oder § 794a ZPO eine Räumungsfrist gewährt wird, nach § 571 Abs. 2 BGB für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet. Die Norm beschränke die Ansprüche des Vermieters auf die ihm für die Zeit der Vorenthaltung zustehende Nutzungsentschädigung und befreie den Mieter von einer Haftung für weitere durch die Ausnutzung der gerichtlichen Räumungsfrist entstehende Schäden. Allerdings sei § 571 Abs. 2 BGB nicht unmittelbar anwendbar, weil der Beklagte nur Untermieter gewesen sei. Die Vorschrift des § 571 Abs. 2 BGB gelte unmittelbar nur im Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter. Daran fehle es im Verhältnis zwischen Eigentümer und Untermieter.

Es komme allerdings eine analoge Anwendung von § 571 Abs. 2 BGB in Betracht. Diese hätte jedoch keine Beschränkung der Nutzungsentschädigung auf die untervermieteten Räume zur Folge, so das Schadensersatz für den Nutzungsausfall der gesamten Wohnung zu zahlen sei.

Julia Wagner

Keine Spekulationssteuer für mitverkaufte Wohnungseinrichtung

Veräußerungsgewinn auf Inventar bleibt auch bei Ferienimmobilien steuerfrei

Die mitverkaufte Wohnungseinrichtung gehört nicht zum Spekulationsgewinn und bleibt daher steuerfrei. Wichtig: Der Verkaufspreis für die Möbel sollte im Kaufvertrag separat aufgelistet sein.

Werden vermietete Ferien- und Wohnimmobilien innerhalb von 10 Jahren verkauft, fällt für den Gewinn die sogenannte Spekulationssteuer an. Das gilt aber nicht für die mitverkauften Möbel. Nach einem Urteil des Finanzgerichts Münster gilt das auch dann, wenn die Einrichtungsgegenstände zur Erzielung der Mieteinnahmen beigetragen haben.

Im konkreten Urteilsfall verkaufte der Kläger seine Ferienwohnung für knapp 265.000 Euro, die er wenige Jahre zuvor für knapp

200.000 Euro erworben hatte. Für die Vermietung hatte er die Wohnung für rund 29.000 Euro ausgestattet. Da Erwerb und Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren lagen und der Eigentümer die Wohnung vermietet hatte, fielen auf den Verkaufserlös Steuern an. Im Kaufvertrag wurde der Wert der Einrichtung inklusive Einbauküche auf 45.000 Euro veranschlagt. Für die Steuerberechnung berücksichtigte das Finanzamt auch den Verkaufserlös für das Inventar. Aus Sicht des Finanzgerichts Münster was das falsch. Bei der Wohnungseinrichtung handle es sich um Gegenstände des täglichen Bedarfs, und diese sind von der Besteuerung ausgenommen, so das Gericht (Az.: 5 K2493/18 E).

Quelle: Bund der Steuerzahler

Stather 

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011

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

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

 **Kleine-Albers**
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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

Sicherheiten für private Bauherren sind unverzichtbar

Eine mit Wasser vollgelaufene Baugrube, einsturzgefährdete Nachbarhäuser, evakuierte Anwohner, unterbrochene Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Wärme sowie wechselseitige Schuldzuweisungen von Behörden, Bauunternehmern, Eigentümern und Nachbarn – das Bau-Desaster in Berlin Köpenick hat viele private Bauherren verunsichert, die nun wissen wollen, welche Risiken in solchen Fällen für sie bestehen. Bei Eigentumswohnungen, die bereits teilweise verkauft sind, stellt sich für die privaten Erwerber die Frage, ob sich nur Einzugstermine verschieben oder sogar die Insolvenz eines Bauträgers droht. Im schlimmsten Fall sitzen sie auf einer halbfertigen Ruine, bei der einige nicht verkaufte Wohnungen noch dem Bauträger gehören und das Fertigbauen nur mit enormen Verzögerungen und teuren Nachzahlungen möglich ist. Der Verband Privater Bauherren (VPB) fordert deshalb seit langem, endlich mehr Sicherheiten für Bauträgerobjekte, damit Verbraucherbauherren nicht ihre Ersparnisse verlieren können. Verbraucherbauherren sollten für einen solchen GAU unbedingt vorsorgen, rät der VPB. Der Vertrag mit dem Bauträger sollte unbedingt unabhängig geprüft werden. Im Bauträgervertrag sollten sich Erwerber auch eine regelmäßige Baukontrollen durch einen unabhängigen Sachverständigen vorbehalten.

Unabhängige Bausachverständige sind dabei unverzichtbare Helfer, die auch beurteilen können, ob der Bautenstand für die nächste Rate erreicht ist, damit keine unfreiwilligen Überzahlun-

gen drohen. Und schließlich ist ein großzügig bemessener Zeitpuffer bei der Planung des Einzugstermins sinnvoll.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn etwa für den Kellerbau eine Baugrube ausgehoben und damit möglicherweise die Stabilität benachbarter Gebäude beeinträchtigt wird. Nach § 909 BGB ist die Vertiefung des Baugrundstückes verboten, wenn dadurch der Boden des Nachbargrundstückes seine Stütze verliert. Dabei legen die Gerichte das Merkmal der Vertiefung weit aus.

Ob Erwerber dann einen Schadensersatzanspruch haben, wenn sie erst später einziehen können und ob dieser durchsetzbar ist, ist eine andere Frage. Je nach Verzögerungsdauer kann aber auch das ein ernstes Problem werden, denn nach dem neuen Bauvertragsrecht ist eine Kündigung des Bauträgervertrages – auch eine aus wichtigem Grund – nicht mehr möglich. Und ein Rücktritt ist in aller Regel keine Option: wenn schon Abschlagszahlungen geleistet wurden, besteht bei Rücktritt vom Bauträgervertrag zwar ein Anspruch auf deren Rückzahlung. Wenn der Bauträger dann aber insolvent wird, wird dieser Anspruch in vielen Fällen bestenfalls nach Jahren anteilig bedient. Die Abschlagszahlungen sind dann wirtschaftlich betrachtet meist fast komplett verloren – von Problemen mit dem Immobiliendarlehensvertrag mal ganz abgesehen.

Besser ist es also, sich vor Vertragsabschluss gründlich beraten zu lassen und auch während der Bauphase selbst durch Experten prüfen zu lassen ob alles nach Plan läuft.



Handwerker sind unpünktlich.

Dann kennen Sie unser Team noch nicht.

elektro ehret

Andreas Engler

www.elektro-ehret.de

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann Tankschutz www.tankschutz-seemann.de

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung

email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61 / 6 91 98 • Fax 69 67 157

Büro Kirchzarten: Tel. 07 66 1 / 9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51

TÜV-Mängelbeseitigung

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg

Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01

info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de

Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



SCHILLINGER

DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Elektro Schillinger GmbH

Wiesentalstraße 46

79115 Freiburg


Tel. 0761 / 4 01 09-0

info@elektro-schillinger.de

www.elektro-schillinger.de

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



Mein schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere **Regio**

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79



Vertragsabschluss mit dem Schlüsselfertiganbieter nicht übers Knie brechen

Frühlingszeit ist Planungszeit. Das gilt auch für Häuslebauer. Wer noch in diesem Jahr ins eigene Heim ziehen will, muss sich beeilen. Mit dem Schlüsselfertiganbieter zu bauen erscheint da vielen privaten Bauherren eine verlockende, weil schnelle Variante.

Bauherren sollten sich jedoch unbedingt die Zeit nehmen, die Baufirma sorgsam auszuwählen und das Schlüsselfertigangebot sowie den Zahlungsplan gründlich mit Hilfe unabhängiger qualifizierter Bausachverständiger zu prüfen. Daran erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Hier ist für Experten erkennbar, ob alle erforderlichen Leistungen auch tatsächlich enthalten sind oder auch ob womöglich unseriöse Vorauszahlungen verlangt werden.

Wichtige Auswahlkriterien sind, wie lange eine Firma schon am Markt ist, ob sie in der eigenen Gegend verwurzelt ist und dort einen guten Ruf zu verlieren hat. Auch ob sich eine Firma an die Transparenzregeln für den Umgang mit Verbrauchern hält, ist ein wichtiger Indikator für Seriosität. Nur bedingt aussagekräftig ist hingegen eine Wirtschaftsauskunft, da die Bonität dort in der Rückschau betrachtet wird. Höchste Bedenken sollten Firmen auslösen, die nicht bereit sind, von Verbraucherschutzverbänden auf Unabhängigkeit verpflichtete Sachverständige auf die Baustelle zu lassen.

Die Liste der Tücken, die VPB-Berater bei der Prüfung der Angebote von Schlüsselfertiganbietern finden, ist lang. Hier eine Auswahl:

- Der Vertrag wird so gestaltet, dass man hinterher darüber streiten muss, ob die Verbraucherrechte nach dem am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Bauvertragsrecht gelten. Oft werden Verbraucher mit dem Versprechen gelockt, mit der vorliegenden Vertragsform können sie Geld sparen.
- Der Zahlungsplan eilt dem Baufortschritt weit voraus. Die Überzahlung birgt das Risiko, dass die Firma ab einem gewissen Zahlungsstand kein Interesse mehr daran hat, den Bau weiter voranzutreiben, da das Geld schon geflossen ist. Im schlimmsten Fall, einer Insolvenz, droht sogar der komplette Verlust der Überzahlung. Da der Zahlungsplan bautechnische Fragen betrifft, die Juristen kaum je beurteilen können, ist es auch in der Vertragsprüfung unabdingbar, geeignete unabhängige Bausachverständige einzubinden.
- Verkauft wird ein Haus oder Bausatz ohne Grundstück. Häufig wird das mit einem vermeintlichen Sonderpreis beworben und den Bauherren damit Zeitdruck suggeriert. Finden sie dann nicht im vereinbarten Zeitraum selbst ein Grundstück oder lässt die Bauordnung den Bau des konkreten Hauses nicht zu, haben die Käufer ein Problem.
- Am Wunschort hat nur eine Firma den Zugriff auf Grundstücke. Diese bietet einen drittklassigen Vertrag an. Ihn zu unterschreiben sollten sich Bauherren gründlich überlegen und die mögli-

chen Konsequenzen genau untersuchen. Nur wenn man weiß, auf was man sich einlässt, kann man gegebenenfalls sehenden Auges ein gewisses Restrisiko eingehen.

- Der Einzugstermin wird zu früh und ohne Pufferzeiten geplant. Dadurch machen sich Bauherren erpressbar dafür, auch weitgehend unfertige oder mit wesentlichen Mängeln behaftete Bauten abzunehmen, wenn der Umzugswagen schon wartet und keine Zweitwohnung mehr zur Verfügung steht.
- Man kauft sich in eine weitläufige WEG-Anlage ein und erhält unzureichende Informationen dazu, welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören. Teilweise können das Reihenhäuser sein, bei denen der Eindruck eines eigenen Grundstücks entsteht, teilweise große Anlagen mit mehreren Bauabschnitten und Tiefgaragen. Bauherren haften dann für weit entfernte Bauteile mit, ohne sich dessen bewusst zu sein.
- In den Unterlagen ist nicht erkennbar, welche Bereiche im Haus in der Energieberechnung als beheizt gelten und welche nicht. Dadurch kann der Bauherr das Haus am Ende nicht oder nur mit enormer Energieverschwendung so zu nutzen, wie geplant.
- Außenanlagen und damit auch der Anschluss der Geländeoberfläche an die Fassade und die Terrassentür fehlen im Angebot. Das führt später zu großen Feuchteproblemen. Vielfach kann die Terrasse dann nie mehr so gebaut werden, wie man es sich vorgestellt hatte.

**Wir sind Exklusivpartner von
HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND**

ROLAND Sicher im Recht.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!


Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Eigenbedarfskündigung für die Ex-Frau?

Eine „Geschiedene“ zählt zu den Familienangehörigen, für die so eine Kündigung zulässig ist

Im Sommer 2001 war das Einfamilienhaus vermietet worden. Der Hauseigentümer verkaufte es 2015 seinem Sohn und dessen Ehefrau. Obwohl das Paar zu diesem Zeitpunkt schon getrennt lebte und die Scheidung beantragt war, wurden beide Partner als Eigentümer des Hauses im Grundbuch eingetragen. Die geschiedenen Eheleute kündigten im Mai 2017 den Mietern wegen Eigenbedarfs.

Den Eigenbedarf begründeten sie so: Die Ex-Frau benötige das Haus für sich, sie wolle mit den Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten in ihr Eigentum einziehen. Durch diesen Umzug verkürzten sich für alle Beteiligten Schulwege und Arbeitswege. Amtsgericht und Landgericht erklärten die Kündigung für wirksam: Die Mieter müssten ausziehen.

Vergeblich pochten die Mieter darauf, dass das Ex-Ehepaar das Grundstück gemeinsam erworben habe. Wenn vermieteter Wohnraum an mehrere Erwerber veräußert werde, ziehe dies eine Kündigungssperre von drei Jahren nach sich (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch). Das gelte dann nicht, wenn die Käufer einer Familie angehörten, entschieden die juristischen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof (VIII ZR 35/19).

Als Maßstab dafür, wer zu einer Familie gehört, zogen die Bundesrichter die Regelungen zur Zeugnisverweigerung vor Gericht heran. Zu den „privilegierten“ Angehörigen, die eine Aussage vor Gericht aus persönlichen Gründen verweigern dürften, zählten die Ehepartner. Das gelte auch, wenn sie getrennt lebten, ein Scheidungsantrag eingereicht oder die Scheidung bereits vollzogen sei – unabhängig davon, wie innig das Verhältnis zwischen den Ex-Partnern im Einzelfall noch sei. Ehepartner gehören unabhängig vom Bestand der Ehe „derselben Familie“ an.

So sei es also auch im konkreten Fall: Daher gebe es hier keine Kündigungssperre, weil die „Erwerber derselben Familie angehörten“. Und so wäre es auch in Bezug auf eine Eigenbedarfskündigung, die bekanntlich nur für nahe Familienangehörige in Frage komme. Wäre der Ehemann im konkreten Fall Alleineigentümer des Einfamilienhauses, hätte er eine Eigenbedarfskündigung zu Gunsten seiner Ex-Frau aussprechen können, erklärten die Bundesrichter.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 02.09.2020 – VIII ZR 35/19

onlineurteile.de

Ihr kompetenter Partner rund um's Trinkwasser

- Beratung zur Legionellen-Prävention
- Chemische & thermische Desinfektion von Trinkwassersystemen
- Entkalkung von Trinkwassersystemen
- Reinigung & Desinfektion von raumlufttechnischen Anlagen und Klimageräten
- Hygiene-Erstinspektion der Trinkwasserleitungen bei Neubauten gemäß VDI 6023
- Inspektion und Desinfektion von kontrollierten Be- und Entlüftungen
- Individuelle Lösungen bei Sonderanfragen

info@wetschaper.info, Tel.: 07627-972 550
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen

Das W.E.T.-Schaper-Team freut sich auf Ihre Anfrage!



Schrägenfenster lassen sich nicht weit genug öffnen

Der Fensterbauer hätte mit dem nächsten Handwerker das richtige Vorgehen absprechen müssen

Eine Bauherrin bestellte für ihren Neubau Fenster bei einem Handwerksunternehmen, das die Fenster auch einbauen sollte. Nach dem Ende der Arbeiten beanstandete die Auftraggeberin, dass sich im Obergeschoss und im Speicher sechs Schrägenfenster nur um ca. 50 Grad öffnen ließen. Sie verlangte vom Fensterbauer einen Kostenvorschuss, um die Mängel beseitigen zu lassen.

Ihr Vorwurf: Entgegen der Planung habe der Handwerker die Winddichtungsfolie nicht auf die Innenseite der Rahmen geklebt, sondern auf die Blendrahmen. Nachdem die Rahmen verputzt waren, habe man deshalb den gewünschten Öffnungswinkel nicht mehr erreichen können.

Seine Art der Ausführung sei technisch nicht mangelhaft, sondern fachgerecht gewesen, konterte der Fensterbauer. Das bestätigte auch ein Sachverständiger. Dennoch hatte die Klage der Auftraggeberin auf Zahlung von Kostenvorschuss beim Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf Erfolg (23 U 208/18). Die Folie außen auf die Blendrahmen zu kleben, sei für sich betrachtet kein Fehler, räumte das OLG ein.

Der Fensterbauer hätte aber den bauleitenden Architekten und die mit dem Innenputz beauftragte Handwerksfirma darüber informieren müssen, dass diese Art der Ausführung beim Auftrag von Putz berücksichtigt werden müsse.

Das sei nicht geschehen: Infolgedessen seien die Blendrahmen komplett eingeputzt worden und fürs Öffnen zu wenig Raum verblieben.

In Ausnahmefällen seien Auftragnehmer verpflichtet, mit den nachfolgenden Handwerkern bzw. mit dem Architekten abzusprechen, wie bei den Folgearbeiten verfahren werden solle. Das gelte zumindest dann, wenn der nächste Handwerker eventuell nicht erkennen könne, wie er seine eigene Arbeit der Vorleistung anpassen müsse, um Mängel zu vermeiden. Und so liege der Fall hier.

Denn die Firma, die den Innenputz ausführen sollte, habe die besondere Einbausituation der Schrägenfenster nicht gekannt. Der Fensterbauer dürfe dann nicht davon ausgehen, dass der nächste Handwerker den Putz entsprechend auftragen werde, ohne den Öffnungswinkel der Schrägenfenster zu beeinträchtigen. Wäre der Fensterbauer seiner Hinweispflicht nachgekommen, hätte die nachfolgende Firma keine zu dicke Putzschicht auf den mit Folie beklebten Blendrahmen aufgebracht. (Fensterbauer und Architekt hafteten in diesem Fall zu gleichen Teilen für die Kosten der Mängelbeseitigung.)

Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 19.11.2019 – 23 U 208/18

onlineurteile.de



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

Scherlenzendorf 1a
79252 Stegen-Eschbach
info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

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

Steuervorteil für energetische Sanierung erweitert

Seit 2019 können Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Immobilien in begrenztem Umfang direkt von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, ähnlich dem Handwerkerbonus (§ 35c EStG). Die technischen Mindest-Anforderungen an diese Maßnahmen regelt dabei die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV). Die Voraussetzungen für diese bereits bestehende die steuerliche Förderung werden jetzt an die ab 2021 neugestaltete Bundes-Direkt-Förderung (BEG) für energetische Maßnahmen angepasst und damit im Ergebnis erweitert. Rechtlich umgesetzt wird diese Anpassung von steuerlicher Förderung der Selbstnutzer-Maßnahmen an die auch für private Vermieter geltende BEG durch eine Änderungsverordnung zur ESanMV. Folgende konkrete Änderungen ergeben sich für Selbstnutzer:

ERWEITERUNG DER ZUGELASSENE FACHUNTERNEHMEN

Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn ein in der Verordnung genanntes Fachunternehmen Unternehmen eine entsprechende Bescheinigung ausstellt. Der Kreis dieser Unternehmen bzw. Gewerke wurde wie folgt erweitert (§ 2 ESanMV):

- Ofen- und Luftheizungsbauer,
- Rolladen- und Sonnenschutztechniker,
- Schornsteinfeger.

Zu den Fachunternehmen, die förderfähige Maßnahmen erbringen können, gehören jetzt auch Fenstermonteure (§ 2 Absatz 1 Satz 2 ESanMV), wenn sie sich auf die Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind.

AUCH SCHUTZ VOR WÄRME IST ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

Es werden Mindestanforderungen für die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes in der Anlage 4a ergänzt und damit die Förderbarkeit derartiger Maßnahmen klargestellt und präzisiert (§ 1 Satz 1 Nummer 4 ESanMV).

Darüber hinaus werden die technischen Mindestanforderungen der Maßnahmen in den Anlagen 1 bis 8 der ESanMV an die Fördervoraussetzungen des BEG angeglichen.

RÜCKWIRKUNG UND GELTUNGSDAUER DER FÖRDERUNG

Die Erweiterungen bzw. Änderungen finden Anwendung auf alle nach dem 31. Dezember 2020 begonnenen energetischen Maßnahmen (§ 3 Satz 1 ESanMV). Wichtige Ausnahme: Bereits von Fenstermonteuren durchgeführte energetische Maßnahmen für den Austausch von Fenstern und Außentüren können auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2020 berücksichtigt werden (§ 3 Satz 2 ESanMV).

Die direkte steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen gilt weiterhin nur für Baumaßnahmen, deren Durchführungen nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind.

Der Referentenentwurf zur Änderung der ESanMV hat am 10.2.21 das Kabinett passiert. Er muss noch durch Bundestag und -rat, womit noch in dieser Legislatur zeitnah gerechnet wird.

Sibylle Barent

Alleinerbe im Testament durchgestrichen

Dadurch wird die Erbeinsetzung auch ohne Unterschrift der Erblasserin wirksam widerrufen

Eine Witwe war gestorben. Kinder hatte sie nicht, die nächste Verwandte war ihre Schwester. In der Wohnung der Frau fand man ein handschriftlich verfasstes Testament, indem sie zuerst einen gemeinnützigen Verein als Alleinerben eingesetzt hatte.

Später hatte sie nach der Formulierung „zu meinem Erben setze ich ein ...“ den Namen des Vereins durchgestrichen.

Dahinter hatte die Erblasserin die Worte „wird noch genannt“ notiert sowie das Datum der Änderung.

Ihre einzige Schwester beantragte einen Erbschein als Alleinerbin. Dem widersprach der Verein, der zuerst hatte erben sollen: Die Änderung des Testaments zähle nicht, so sein Einwand, denn es fehle eine Ortsangabe und die Unterschrift der Erblasserin unter der Änderung. Dennoch sprach das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart der Schwester das Erbe zu (8 W 104/19).

Erblasser könnten ihr Testament jederzeit handschriftlich ergänzen und/oder ändern, auch durch eine Streichung.

Zusätze oder Nachträge zum Testamentstext müssten unterschrieben sein, erklärte das OLG, eine Streichung nicht unbedingt. Denn eine Streichung beschränke sich darauf, den durchgestrichenen Text zu widerrufen.

Im konkreten Fall sei daher die Erbeinsetzung des Vereins von der Erblasserin wirksam widerrufen worden. Wenn – wie hier – statt des ursprünglich eingesetzten Erben kein anderer Erbe im Testament benannt werde, gelte die gesetzliche Erbfolge. Also gehe der Nachlass an die nächste Angehörige, die Schwester der Verstorbenen.

Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 25.03.2020 – 8 W 104/19

onlineurteile.de

WEG: Schadenersatzansprüche für Substanzschäden am Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht

Schadenersatzansprüche wegen eines Substanzschadens am Gemeinschaftseigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht für einen Eigentümer besteht, stehen dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu, wenn er die Stellung eines Eigentümers haben sollte. Das entschied der BGH mit seinem Urteil vom 26.11.2020 (V ZB 151/19).

DER FALL

In einer Wohnungseigentümergeinschaft steht einem Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Grundstücksteil zu. Er verlangt Schadenersatz von dem Beklagten, nachdem dieser die Weide und einen sich darauf befindlichen Holunderstrauch gerodet hat. Nachdem das Gericht sich vornehmlich mit prozessualen Fragen beschäftigt hat, führte es auch in der Sache aus: Eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft komme von vornherein dann nicht in Betracht, wenn dem Eigentümer ein Sondernutzungsrecht zustehe. Das Sondernutzungsrecht sei nämlich kein gemeinschaftsbezogenes Recht im Sinne des § 10 Abs. 6 S. 3 HS. 1 WEG (a.F.). Wem in der Sache Schadenersatzansprüche wegen eines Substanzschadens an dem gemeinschaftlichen Eigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, zustehen, richte sich in erster Linie nach dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts. Maßgeblich seien die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung. Das Sondernutzungsrecht könne dem

Berechtigten Rechte verleihen, die weiterreichen als die, die einem Besitzer und Miteigentümer üblicherweise zustehen. Ein Anspruch auf Ersatz eines Substanzschadens werde dem Sondernutzungsberechtigten nach Auffassung des Gerichts zumindest dann zugewiesen, wenn er nach der Gemeinschaftsordnung wie ein Eigentümer gestellt sein soll also z.B. auf eigene Kosten über die Gestaltung der Sondernutzungsfläche frei entscheiden dürfe.

EINORDNUNG

Das Gericht entschied naturgemäß nach altem Recht. Aber auch nach neuem Recht dürfte die Bewertung nicht anders ausfallen. Alte Sondernutzungsrechte bleiben trotz der Möglichkeit, Sondereigentum an Grundstücksteilen zu begründen, grundsätzlich erst einmal bestehen und können auch neu begründet werden. Zwar wurde die Aufteilung in geborene und gekorene Ausübungsbefugnisse abgeschafft; der Gemeinschaft stehen nunmehr alle das Gemeinschaftseigentum betreffenden Rechte zu. Das Gericht hat hier bereits ausgeführt, dass es sich bei einem Sondernutzungsrecht nicht um ein gemeinschaftsbezogenes Recht handle - diese Bewertung dürfte weiter fortgelten so dass auch nach neuem Recht dem Sondernutzungsberechtigten die Schadenersatzansprüche zustehen, wenn dieser wie ein Eigentümer gestellt sein soll.

Julia Wagner

moser
beraten · planen · bauen



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

WEG: Zustimmung zur Vermietung auch ohne Mietvertrag

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 25. September 2020 (V ZR 300/18) entschieden, dass die Gemeinschaft eine per Vereinbarung erforderliche Zustimmung zur Vermietung nicht verweigern kann, wenn kein Mietvertrag vorgelegt wird. Gleichzeitig hat er seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass Mieter gegenüber der Gemeinschaft keine über die Rechte der Eigentümer hinausgehenden Rechte innehaben können.

In einer WEG streiten 2 Wohnungseigentümer darüber, ob die Zustimmung zur Vermietung der Wohnung des Klägers erteilt werden muss. Der Kläger wollte seine Wohnung an eine sechsköpfige Familie vermieten. Dafür übermittelte er den Beklagten die Daten der zukünftigen Mieter. Einen Mietvertrag überreichte er, trotz Aufforderung, nicht. Die Beklagten erteilten daraufhin die Zustimmung, welche aus wichtigem Grund versagt werden darf, nicht. Der daraufhin eingereichten Klage des Klägers – zunächst auf Zustimmung, nach Auszug der Familie auf Feststellung – gab das Amtsgericht statt. Das Berufungsgericht sah dies jedoch anders und wies die Klage ab. Der Bundesgerichtshof bestätigte in letzter Instanz im Ergebnis das Amtsgericht.

Es stellte zunächst jedoch fest, dass die in eine Feststellungsklage abgeänderte Klage zulässig sei; der Kläger habe ein Feststellungsinteresse. Dieses liege nämlich insbesondere darin, die wohnungseigentumsrechtliche Pflichtenlage im Zeitpunkt der Verweigerung der Zustimmung zu klären.

Inhaltlich stellen die Richter fest, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Vermietung hätten erteilen müssen.

Eine Versagung – nur weil der betreffende Mietvertrag nicht vorgelegt werde – sei kein wichtiger Grund und begründe dementsprechend eine Versagung der Zustimmung nicht. Zwar dürfe ein Wohnungseigentümer seine Zustimmung nach verbreiteter Ansicht davon abhängig machen, dass ihm Informationen über den vorgesehenen Mieter zugänglich gemacht werden. Damit solle dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer Rechnung getragen werden, sich gegen das „Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber“ zu schützen. Bei der vergleichbaren Regelung zum Verkauf einer Wohnung sei ein wichtiger Grund immer dann anzunehmen, wenn der vorgesehene Mieter voraussichtlich keine Gewähr dafür bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen oder er den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stören würde. Es müsse also maßgeblich auf die Person selbst abgestellt werden. Diese Anforderungen sollen laut der Richter im Wesentlichen auch für die Vermietung von Wohnungseigentum gelten. Die Vorlage eines Mietvertrages werde in der Regel keinen näheren Aufschluss über die Person des Mieters oder darüber geben, ob er sich an die Regeln der Gemeinschaft halten werde. Die Vorlage liefere lediglich darauf hinaus, dass Miete, Kündigungs- und andere Regelungen zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem

Mieter offengelegt würden. Diese haben jedoch für die Zustimmung zur Vermietung keine Bedeutung.

Aus dem Mietvertrag könne der Mieter auch keine über die Rechte des Eigentümers hinausgehenden Rechte gegenüber den Miteigentümern ableiten. Der BGH stellt nochmals klar, dass sich der vermietende Eigentümer seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht entziehen könne, indem er mit seinem Mieter Rechte im Mietvertrag vereinbart, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgehen. Er bleibe ungeachtet des Inhalts des Mietvertrages verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet. Geschieht dies dennoch, sei er verpflichtet, dies abzustellen. Daran ändere es im Grundsatz auch nichts, wenn er dem Mieter Rechte eingeräumt habe, die über seine eigenen Befugnisse hinaus gehen. Zwar könne er sich von dem Vertrag nicht qua Kündigung lösen. Er müsse jedoch versuchen, seinen Mieter mit zumutbaren Maßnahmen – wie etwa einer Abstandszahlung – dazu zu bringen, auf seine vertraglichen Rechte zu verzichten. Nur dann könne er auch von seinen Verpflichtungen frei werden. Gleichzeitig stehe auch den übrigen Wohnungseigentümern – und nach neuem Recht wohl der Gemeinschaft – ein direkter Anspruch gegen den Mieter auf Unterlassung der pflichtwidrigen Nutzung zu.

Julia Wagner

Eigentümergeinschaften sollten Sanierungsstaus jetzt angehen

Der Verband Privater Bauherren (VPB) begrüßt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), das am 1. Dezember 2020 in Kraft tritt. Das Gesetz betrifft die Eigentümer der rund neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland und ist die größte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) seit dessen Entstehung 1951. „Der Gesetzgeber will mit der Novelle mehrere Ziele erreichen“, erläutert VPB-Hauptgeschäftsführerin Corinna Merzyn: „Ein ganz zentraler Bereich ist die Erleichterung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum. Zum einen soll der Sanierungsstau vor allem in größeren Wohnungseigentumsanlagen beseitigt werden. Zum anderen erleichtert das Gesetz die anstehende energieeffiziente Sanierung von Wohnungseigentum.

Hier ist viel zu tun, wenn wir die Klimaziele erreichen wollen.“ Das WEMoG bevorzugt außerdem den Einbau von Ladestationen für die E-Mobilität und den Ausbau der Glasfasertechnologie, es erleichtert auch die Beschlussfassung über den Abbau von Barrieren und die Verbesserung des Einbruchschutzes.

Der Sanierungsstau in vielen großen Anlagen hat Gründe: Bislang musste jeder betroffene Eigentümer einer Sanierung im Vorfeld zustimmen. Einzelne konnten selbst sinnvolle bauliche Maßnahmen verhindern. Auch eine Gesetzesnovelle 2007 brachte kaum Bewegung in diesen Bereich. Ab sofort können nun bauliche Veränderungen – und das sind alle Maßnahmen, die über die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen – mit

IB ORTH

Ingenieurbüro für Brandschutz

Brandschutzberatung für Um- oder Anbau, Dachgeschossausbau oder Neubau. Vom ersten Entwurf bis zur Baubegleitung und Schlussabnahme.

- Erstellen von Brandschutzkonzepten und Brandschutzgutachten
- Teilnahme an Brandverhütungsschauen
- Fachbauleitung Brandschutz
- Allgemeine Beratung zum Brandschutz
- Erstellen von Flucht- und Rettungswegplänen und Evakuierungskonzepten
- Erstellen von Feuerwehrplänen
- Erstellen von Brandschutzordnungen
- Externer Brandschutzbeauftragter

- Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen
- Telefon: 07641 / 957 41 02
- E-Mail: o.orth@ib-orth.de
- www.brandschutz-orth.de

Ich unterstütze
und berate Sie
gerne,

d. orth
Ihr Oliver Orth



einfacher Mehrheit beschlossen werden. „Wohneigentümer, die sinnvolle Maßnahmen umsetzen wollen, müssen also nicht länger zusehen, wie ihre Immobilie gegenüber anderen im Standard zurückfällt“, konstatiert Corinna Merzyn. „In Zukunft können auch kleine Mehrheiten weitreichende bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschließen. Das birgt aber neben den Vorteilen auch Risiken und bedeutet für jeden Eigentümer ungleich mehr Verantwortung.“

„Bauliche Veränderungen sind dem Gesetzgeber in vier Bereichen sogar so wichtig, dass er sie privilegiert, indem er jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf einräumt“, erläutert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag. Paragraph 20 Abs. 2 WEG neue Fassung lautet entsprechend: „Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.“

„Das sind weitreichende Möglichkeiten, über deren Durchführung aber im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen ist“, erläutert Holger Freitag, „damit nicht jeder Einzelne einfach am Gemeinschaftseigentum losbaut, sondern die Gemeinschaft den Überblick über den baulichen Gesamtzustand des Gemeinschaftseigentums behält.“ Für die erwähnten privilegierten wie auch für die sonstigen baulichen Veränderungen gibt es nur noch zwei Einschränkungen, die aber wichtig sind: Die Wohnanlage darf nicht grundlegend umgestaltet werden, und die Baumaßnahme darf nicht zur unbilligen Benachteiligung von Wohnungseigentümern führen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.

Allerdings: Wer seinen Anspruch auf eine bauliche Veränderung durchsetzt, trägt dafür auch die Kosten – und darf Einbauten, die er alleine bezahlt hat, anschließend auch alleine nutzen.

Während sich die Kosten bei einer KfW-geförderten Rollstuhlrampe am Eingang noch in Grenzen halten können, wird die Installation von E-Ladestationen erheblich teurer. Zwar fördert auch hier die KfW jeden Anschluss mit 900 Euro, richtig ins Geld gehen aber die Zuleitungen zur Wallbox. Wer das alles bezahlt, wird anschließend auch auf sein alleiniges Nutzungsrecht pochen. In größeren Gemeinschaften wird das schwer zu kontrollieren sein – wobei sich Späterschlossene nachträglich noch beteiligen können.

Anders ist es bei technischen und energetischen Sanierungen, die zwar nur von einer kleinen Mehrheit beschlossen wurden, aber

allen Eigentümern zugutekommen, wie etwa einer sparsamen Heizungsanlage oder einer Dämmung: Sie müssen in der Regel auch von allen bezahlt werden. Der Gesetzgeber will damit vor allem die energetische Sanierung anschieben, um die Klimaziele zu erreichen.

„Luxussanierungen, bei denen manche Miteigentümer trotz ihrer fehlenden Zustimmung eine Kostenbeteiligung überbürdet bekommen, die sie sich gar nicht leisten können, sind damit aber nicht ohne Weiteres durchsetzbar“, erläutert Holger Freitag. „Der Gesetzgeber verlangt, dass solche Maßnahmen sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren müssen. Ist das nicht der Fall, dann ist die Kostenbeteiligung nicht zustimmender Miteigentümer nur möglich, wenn die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, also doch eine qualifizierte Mehrheit vorliegt.“ Zusätzlich darf die Maßnahme darüber hinaus keine unverhältnismäßigen Kosten verursachen. Die Kostenverteilung kann zwar per Beschluss vom Gesetz abweichend geregelt werden, aber die Schutzregelungen des neuen WEG zu Gunsten von nicht zustimmenden Miteigentümern sind nicht veränderbar: Wer nach dem WEG keine Kosten mittragen muss, kann dazu auch nicht per Beschluss verpflichtet werden.

Das Gesetz verändert damit das Kräftegleichgewicht in Eigentümergemeinschaften ganz entscheidend. Dort, wo eine Minderheit bislang sinnvolle Sanierungsmaßnahmen blockieren konnte, öffnen sich neue Spielräume für gesamtgesellschaftlich gewünschte Veränderungen zum Beispiel im Klimaschutz. Dort, wo sich Mehrheiten dafür organisieren lassen, mit immer neuen teuren Baumaßnahmen weniger solvente Miteigentümer zur Aufgabe zu bewegen, werden nicht alle die neuen Möglichkeiten bejubeln. Ob die Neuerungen den Frieden in der Gemeinschaft fördern, wird sich also erst noch zeigen.

Eigentümer sollten deshalb frühzeitig die Initiative ergreifen und qualifizierte und vor allem firmenneutrale Bausachverständige beauftragen, die Substanz zu prüfen und notwendige und sinnvolle Maßnahmen in einem wirtschaftlich tragfähigen Sanierungs- oder Modernisierungsfahrplan zu entwickeln. Mit einer solchen Argumentationsgrundlage lassen sich dann in der Eigentümerversammlung auch langfristige Sanierungspakete in leistbare Teilmaßnahmen aufteilen, Sparpläne aufstellen und Fördergelder organisieren. Entscheidend für den Sanierungserfolg sind dabei neben der neutralen und fachkundigen Beratung die richtige Auswahl und Reihenfolge der Baumaßnahmen sowie die laufende Qualitätskontrolle während der Ausführung. VPB-Hauptgeschäftsführerin Merzyn betont deshalb: „Damit am Ende alle von solchen Maßnahmen profitieren und die Umwelt gewinnt, ist ein rechtzeitiger Überblick über den aktuellen Zustand des Hauses sowie über Chancen und Risiken alternativer Sanierungsszenarien unverzichtbar.“

Die Sorge vieler Verwaltungsbeiräte, bei größeren Umbauarbeiten in die Haftungsfalle zu tappen, relativiert Holger Freitag: „Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nach § 29 Abs. 3 WEG neue Fassung nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Und die Bestimmung der Größe des Verwaltungsbeirats im Beschlusswege überlässt das neue WEG nun den Wohnungseigentümern. Wer die Zukunft der eigenen Immobilie mitgestalten will, ist dort also in einer guten Position dafür.“

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

Elektromobilität

Sicher an der Wallbox

Autofahrer, die den Akku ihres E-Autos regelmäßig in der heimischen Garage aufladen möchten, sollten eine Wallbox installieren. Denn herkömmliche Schuko-Steckdosen halten der Dauerbelastung nicht Stand. Die eigene Ladesäule fördert nun auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Der Akku ist leer, das Elektroauto hat Hunger – zum Glück lassen sich inzwischen Stromer auch an der Haushaltssteckdose betanken. „Das Laden an der gewöhnlichen Schuko-Steckdose ist nur eine Notlösung“, mahnt Markus Emmert, Vorstand des Bundesverbands eMobilität. Zwar lieferten inzwischen alle Hersteller auch Stecker für die Notfallladung an der Haushaltssteckdose mit – E-Autos sollten dort aber für maximal eine Stunde angeschlossen werden. Der Grund: „Infrastruktur und Sicherheit der herkömmlichen Steckdosen sind nicht für die Dauerbelastung durch das Laden des Autoakkus ausgelegt. Es drohen Kurzschlüsse, Stromausfälle, Leitungsschäden und sogar Brände“, warnt Emmert.

Wer sein Elektroauto auch zu Hause sicher laden will, greift zur Wallbox. Die etwa 4,5 Kilo schwere Ladestation sorgt, an Garagen- oder Hauswand montiert, für einen sicheren und zügigen Ladevorgang. Installiert wird die Wallbox vom Fachmann. Der prüft Leitungsinfrastruktur, Schutzvorrichtungen und Stromanschluss. Denn Wallboxen mit einer hohen Ladeleistung von elf oder 22 Kilowatt benötigen einen dreiphasigen Drehstromanschluss mit einer Spannung von 400 Volt und einer Stromstärke von 16 beziehungsweise 32 Ampere. Im typischen Einfamilienhaus liegt ein solcher Anschluss an – ist das nicht der Fall, muss unter Umständen ein gesonderter Stromanschluss gelegt werden. E-Autofahrer, die über den Kauf einer Wallbox nachdenken, fragen also besser zuerst den Elektriker und lassen Hausanschluss und Leitungen prüfen. Wer nicht über einen dreiphasigen Drehstromanschluss verfügt und allein für das schnelle Laden auch nicht umbauen möchte, greift zu einer Wallbox mit einer geringeren Leistung von 3,7 oder 7,4 Kilowatt – hier genügt ein einphasiger Anschluss mit 230 Volt Spannung.

Aber Achtung: „Die Wallbox-Förderung der KfW bekommt nur,

wer eine Wallbox mit einer Ladeleistung von elf Kilowatt und intelligenter Steuerung installiert“, erklärt Emmert. In diesem Fall schießt die Förderbank 900 Euro für Einbau und Anschluss der Ladestation, inklusive aller Installationsarbeiten, zu.

Katharina Lehmann

AUCH WOHNUNGSEIGENTÜMER HABEN ANSPRUCH AUF EIGENE LADESÄULE

Mit dem Anfang Dezember in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungs-Gesetz können nun auch Wohnungseigentümer eine Ladevorrichtung in der Tiefgarage oder auf dem ihnen zugewiesenen Stellplatz verlangen. Die anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft können lediglich über die Art der Durchführung der Baumaßnahme mitbestimmen. Die Kosten trägt dann der jeweilige Eigentümer. Doch Achtung: Gibt es bereits mehrere Wallboxen in der Tiefgarage, muss unter Umständen die Anschlussleistung erhöht oder die Belastung durch ein intelligentes Lastmanagement auf die verschiedenen Wallboxen verteilt werden.

EXPERTENTIPP

„Ganz wichtig: Jede private Ladestation muss beim Netzbetreiber angemeldet werden. Wallboxen mit mehr als elf Kilowatt Ladeleistung sind sogar genehmigungspflichtig!“, erklärt Markus Emmert vom Bundesverband eMobilität.

LADEZEITEN

Je nach Wallboxmodell und Bordladegerät unterscheiden sich die Ladezeiten erheblich. Der Automobilclub ADAC rechnet vor, wie lange das Laden eines 40-kWh-Akkus dauert:

***	Stecker	Anschluss	Ladeleistung	Ladezeit
Steckdose	Schuko	230 V, 10 A	2,3 kW	ca. 17 h
Wallbox	Typ 2	230 V, 16 A	3,7 kW	ca. 11 h
Wallbox	Typ 2	230 V, 20 A	4,6 kW	ca. 9 h
Wallbox	Typ 2	400 V, 3x16 A	11 kW	ca. 3,5 h
Wallbox	Typ 2	400 V, 3x32 A	22 kW	ca. 2 h

Baudler

Dach

..wir steigen Ihnen aufs

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

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

Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau

- Neue Dachstühle
- Dachsanierungen
- Altbausanierungen
- Aufstockungen
- Balkonsanierung
- Balkone
- Flachdächer

Dachdeckerei

- Holzhäuser
- Holzfassaden
- Wärmedämmung
- Dachfenster
- Vordächer
- Carports
- Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10
79211 Denzlingen
Telefon (07666) 5638
Telefax (07666) 8428
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de

Neuer Schub für die Heizungssanierung durch BEG

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) macht 2021 klimafreundliches Heizen noch attraktiver – mit höheren Prämien und neuen Fördermitteln für digitale Lösungen.

Nachhaltigkeit ist schon lange ein Thema beim Heizen. Bereits 2020 wurden die staatlichen Fördermittel für den Einsatz erneuerbarer Energien und die energetische Sanierung und Modernisierung von Heizungsanlagen aufgestockt. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) führt diese Entwicklung nicht nur fort, sie bietet Hausbesitzern und Wohnungseigentümern noch mehr Flexibilität und einen größeren Spielraum. Über die Möglichkeiten informiert das Serviceportal „Intelligent heizen“.

Immer mehr Hausbesitzer und Wohnungseigentümer entscheiden sich für den Umstieg auf erneuerbare Energieträger: So wurden laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) bereits im ersten Halbjahr 2020 14,5 Milliarden Euro in Form von Zuschüssen oder Krediten für energieeffizientes Bauen und Sanieren zugesagt. Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll dieser positive Trend fortgesetzt werden. „Die BEG bedeutet einen weiteren wichtigen Schritt, um die Modernisierung von veralteten Heizungsanlagen zu beschleunigen“, sagt Kerstin Vogt, Geschäftsführerin der VdZ, Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik. „Der Einsatz erneuerbarer Energien wird besonders gefördert, aber auch mit der Erneuerung der Heizungsanlage oder der Lüftungstechnik kann die Energiebilanz in den eigenen vier Wänden bereits deutlich verbessert werden. Auch dafür bietet die BEG attraktive Förderungen.“



Prämien für den Einsatz erneuerbarer Energien bei Komplett-sanierungen oder im Neubau profitieren. Außerdem erhöhen sich die Fördersummen um weitere 5 Prozent, wenn die Maßnahmen im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ausgeführt werden. „Auf diese Weise können Sanierer beispielsweise ihre Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzen und erhalten

künftig nicht nur 45 Prozent der Investitionskosten, sondern mit dem iSFP-Bonus sogar 50 Prozent. Bei einer Biomasseanlage sind es sogar 55 Prozent, denn in bestimmten Fällen greift der durch die BEG neu eingeführte Innovationsbonus Biomasse in Höhe von fünf Prozent“, erläutert Kerstin Vogt. Erstmals förderfähig sind heizsparende digitale Lösungen: Das Spektrum reicht dabei von Smart Meter über Mess- und Steuerungs- bis hin zur Regelungstechnik.

Bis zu 20 Prozent der Kosten übernimmt der Staat. Außerdem wurden die förderfähigen Kosten bei einzelnen Maßnahmen pro Wohneinheit von 50.000 Euro auf 60.000 Euro erhöht.

NEUE EFFIZIENZHAUS-KLASSEN

Die KfW bietet finanzielle Hilfe, wenn der energetische Gesamtzustand eines Hauses verbessert werden soll und ein bestimmter Effizienzhaus-Standard angestrebt wird. Neu eingeführt wurde unter anderem das Effizienzhaus 40, bei dem Sanierer einen Zuschuss von 45 Prozent erhalten. Darüber hinaus sind zusätzliche Zuschläge für besonders ambitionierte Sanierungen möglich. Dazu wurden neue Klassen für Effizienzgebäude entwickelt: Gebäude, die mindestens 55 Prozent des erforderlichen Energiebedarfs über erneuerbare Energien decken, erreichen die Effizienzgebäude EE-Klasse. Daneben gibt es außerdem die neue Effizienzgebäude NH-Klasse. Diese basiert auf einer vom Bund anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierung und gilt ausschließlich für den Neubau. Wer im Neubau beim Effizienzhaus eine EE-Klasse oder eine NH-Klasse erzielt, bekommt einen zusätzlichen Zuschuss von 2,5 Prozent. Bei einer Sanierung sind beim Erreichen einer EE-Klasse sogar fünf Prozent möglich.

INDIVIDUELLEN BEITRAG LEISTEN

Bis 2050 soll der Immobilienbestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein – so das Ziel der Bundesregierung. Der Einbau einer effizienten Heizung trägt wesentlich zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen bei. „Die BEG bietet viel Spielraum, um einen individuellen Beitrag zur Energiewende zu leisten und gleichzeitig von staatlichen Geldern zu profitieren“, so Kerstin Vogt.

Weiterführende Informationen zur neuen Bundesförderung und den Möglichkeiten für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer gibt es auf dem Serviceportal www.intelligent-heizen.info

ZUSATZBONI UND HÖHERE FÖRDERSUMME N FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN

In der BEG wurden bisherige Förderprogramme des Bundesamtes für Ausführungskontrolle (BAFA) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zusammengeführt und zum Teil weiterentwickelt. Hausbesitzer und Wohnungseigentümer können von höheren

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**

**HOPPUND
HOFMANN**



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

Einfach
anrufen
0761
45997-0

www.furter-grafik.de

Wie es 2021 mit ausgeförderten Photovoltaikanlagen weitergeht

Zukunft Altbau rät Eigentümern von Hausdachanlagen, die verschiedenen Modelle zu prüfen

Der Staat fördert die Einspeisung von selbst erzeugtem Solarstrom 20 Jahre lang mit einer festen Vergütung. Am 31. Dezember 2020 ist diese Förderung für die ersten Photovoltaikanlagen ausgelaufen. Ein profitabler Weiterbetrieb ist in einigen Fällen jedoch auch danach möglich. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Es gibt mehrere Modelle des Weiterbetriebs der Ü20-Anlagen: Die am 1. Januar in Kraft getretene Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) eröffnet die Möglichkeit, den Solarstrom wie bislang vollständig dem Netzbetreiber zur Verfügung zu stellen. Dafür gibt es eine „Einspeisevergütung light“. Des Weiteren können Anlageneigentümer auch einen Mix aus Einspeisung und Eigenverbrauch wählen. Ab einer installierten Leistung von fünf Kilowatt lohnt sich diese Weiternutzung der Solaranlage. Auch die Installation einer neuen Anlage ist möglich. Neutrale Informationen für Eigentümer in Baden-Württemberg bietet das Photovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg: www.photovoltaik-bw.de.

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.

Für rund 10.000 ausgeförderte Photovoltaikanlagen ist in diesem Jahr die Vergütungszahlung eingestellt worden, schätzt der Bundesverband Solarwirtschaft. In den Jahren danach folgen immer mehr Anlagen – bis 2033 sollen es insgesamt eine Million sein. Für die Betreiber fällt damit eine feste Einnahmequelle weg. Inzwischen gibt es mehrere Vergütungsmodelle, die einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb sichern sollen. Das ist wichtig: Je mehr Photovoltaikanlagen am Stromnetz angeschlossen bleiben, desto besser ist dies für das Klima. Insoweit lohnt sich jede Überlegung zum Weiterbetrieb von Ü20-Anlagen.

Um die Solarstromanlage weiter wirtschaftlich betreiben zu können, sind keine hohen Einnahmen nötig. „Ist eine Photovoltaikanlage seit 20 Jahren in Betrieb, sollte sie bereits vollständig finanziell abgeschrieben sein. Betreiber müssen dann nur noch minimale Kosten für Wartung, Versicherung und eine mögliche Reparatur aufwenden sowie einen Eigenverbrauchszähler erwerben. Damit kostet der Solarstrom netto nur noch rund drei bis vier Cent pro Kilowattstunde“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

SEIT JANUAR WEITER VOLLEINSPEISUNG AN NETZBETREIBER MÖGLICH

Für die meist kleinen Volleinspeisungsanlagen zahlt der Netzbetreiber künftig weiterhin eine Einspeisevergütung. Die am 1. Januar 2021 in Kraft getretene EEG-Novelle ermöglicht eine „Einspeisevergütung light“. Sie wird bis 2027 garantiert. Anlagenbetreiber erhalten den Jahresmarktwert für den eingespeisten Solarstrom. Er lag in den vergangenen Jahren zwischen drei und vier Cent pro Kilowattstunde. Davon abzuziehen sind Vermarktungskosten des Netzbetreibers in Höhe von 0,4 Cent pro Kilowattstunde. Je nach Größe der PV-Anlage und der jährlichen



Betriebskosten kann dieses Modell kostendeckend sein, viel Gewinn ist jedoch nicht möglich. Der Vorteil der Volleinspeisung liegt vor allem im geringen Aufwand.

ALTERNATIVE:

MIX AUS EINSPEISUNG UND EIGENVERBRAUCH

Zweite Variante: Man speist nicht voll ein, sondern verbraucht den Solarstrom teilweise selbst. Was die Anlageneigentümer nicht selbst nutzen können, wird dem Netzbetreiber oder Direktvermarktern zur Verfügung gestellt. Direktvermarkter können Firmen sein, inzwischen steigen aber auch immer mehr Stadtwerke in den Markt ein. Der Vorteil des Kombi-Modells ist, dass es den lukrativen Eigenverbrauch ermöglicht. Er spart im Vergleich zum netto 26 Cent teuren Netzstrom durchschnittlich 23 Cent pro Kilowattstunde ein und ist damit deutlich lukrativer als die Einspeisung.

Wollen die Anlagenbetreiber auf Eigenverbrauch umstellen, ist zuerst der Umbau am Zählerschrank notwendig. „Danach lassen sich rund 30 Prozent des erzeugten Stroms für den täglichen Bedarf im Wohnhaus nutzen“, sagt Thomas Bürkle, Präsident des Fachverbands Elektro- und Informationstechnik Baden-Württemberg. „Auf rund die Hälfte erhöhen können Hauseigentümer den Anteil, indem sie Elektrogeräte wie Geschirrspüler oder Waschmaschine während der sonnigen Stunden laufen lassen.“ Besonders einfach ist die Erhöhung des Eigenverbrauchs, wenn ein Elektroauto mit Solarstrom geladen wird. Auch mit bestehenden Wärmepumpen lässt sich der Eigenverbrauch gewinnbringend steigern. „Je mehr elektrische Anwendungen mit Solarstrom laufen, umso besser für den Eigenverbrauch und die Umwelt“, so Bürkle.

BATTERIESPEICHER LOHNEN SICH FÜR DIE KLEINSTANLAGEN NOCH NICHT

Das Gleiche gilt für Batteriespeicher. Stattet man seine Ü20-Anlage mit einem passenden Speicher aus, erhöht sich der Eigenverbrauch auf bis zu 70 Prozent. Nutzen Hauseigentümer statt Netzstrom zehn Jahre lang den Solarstrom aus einem Speicher, können



Manfred Schaper

BFKG Sachverständigenbüro Schaper

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Kühltürme, Verdunstungskühlanlagen und Nassabscheider der IHK Hochrhein-Bodensee

Erstellung von Gefährdungsanalysen gemäß § 16 Abs. 7 Trinkwasserverordnung
Überwachung der durchzuführenden Mängelbeseitigung
Kommunikation mit dem Gesundheitsamt, falls erforderlich
Anlagenüberprüfung gemäß 42. BImSchV

manfred.schaper@bfcg-schaper.de, Tel.: 07627 - 97 25 51
Hüsinger Straße 24, 79618 Adelhausen

sie in diesem Zeitraum mit jeder Kilowattstunde Speicherkapazität rund 600 Euro sparen. Zurzeit existieren auf dem Markt bereits Speicher, die samt Leistungselektronik, Installation und Mehrwertsteuer rund 1.000 Euro pro Kilowattstunde kosten. „Die Wirtschaftlichkeit der Speicher rückt näher. Für die kleinen Ü20-Anlagen wird sich die Speicherung bald auch finanziell lohnen“, prognostiziert Bürkle. Aktuell ist dies jedoch oft noch nicht der Fall.

Ein Weiterbetrieb der Ü20-Anlagen mit Einspeisung und Eigenverbrauch lohnt sich unter anderem laut einem aktuellen Gutachten der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) ab einer installierten Leistung von fünf Kilowatt und einem 30-Prozent-Eigenverbrauchsanteil. Bedingung: Die Anlage erzeugt nach dem Ende der Einspeisevergütung mindestens noch zehn Jahre Solarstrom. Das ist durchaus realistisch, Solarmodule haben meist eine Lebensdauer von 30 Jahren oder mehr. Läuft die Solaranlage länger als zehn Jahre weiter, steigt die Stromkosteneinsparung entsprechend. Auch der Weiterbetrieb von Anlagen kleiner als fünf Kilowatt kann dadurch wirtschaftlich werden. Die Kosten für den Umbau des Zählerschranks sind in der Rechnung enthalten, auch laufende Wartungen und Reparaturen. Für kleinere Anlagen ist jedoch nach den bislang vorliegenden Informationen eher die Variante Volleinspeisung beim Netzbetreiber vorzuziehen.

VARIANTE DREI UND VIER: KEINE EINSPEISUNG ODER REPOWERING

Eigentümer können auch darauf setzen, so viel Solarstrom wie möglich selbst zu nutzen und den Rest abzuregeln. Moderne Wechselrichter sind dazu in der Lage. Die Anlage erzeugt dann nur so viel Strom, wie für den Eigenverbrauch im Haus nötig ist, es wird keine einzige Kilowattstunde eingespeist. Finanziell ist das möglicherweise die beste Wahl, ökologisch jedoch unsinnig

– wird so doch rund 70 Prozent weniger Solarstrom erzeugt, als eigentlich möglich wäre.

Möglichkeit Nummer vier: Die alte Anlage wird durch eine neue ersetzt. Neue Anlagen liefern auf gleicher Fläche im Vergleich zu den Anlagen vor 20 Jahren rund doppelt so viel Solarstrom und kosten nur noch einen Bruchteil der alten Anlage. Das nützt der Energiewende und dem Geldbeutel.

FAZIT

Wer sich vor 20 Jahren eine Photovoltaikanlage beispielsweise mit fünf Kilowatt installierter Leistung angeschafft hat, kann die Anlage auch weiterhin wirtschaftlich betreiben. Ein hoher Gewinn ist jedoch nicht möglich. Für kleinere Anlagen ist eher die Variante Volleinspeisung beim Netzbetreiber empfehlenswert. Für die Energiewende lohnt sich der Weiterbetrieb aber auf jeden Fall. Sinnvoll ist auch eine neue Photovoltaikanlage. Anlageneigentümer sollten im Einzelfall von Fachleuten prüfen lassen, welche Variante am besten ist, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. Hierfür stehen in Baden-Württemberg die Ansprechpartner des PV-Netzwerks BW oder Elektrofachkräfte und Energieberater zur Verfügung.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau.

Brandschutz fürs Eigenheim

Vorbeugende Maßnahmen gegen Feuer und Rauch

Jedes Jahr gibt es in Deutschland zahlreiche Brände, die Menschenleben kosten, viele Verletzte nach sich ziehen und hohe Sachschäden verursachen. Damit Feuer und Rauch gar nicht erst entstehen und im Ernstfall schnellstmöglich eine Brandbekämpfung erfolgen kann, sollten Bauherren im Vorfeld verschiedene Maßnahmen treffen, die als vorbeugender Brandschutz zusammengefasst werden. Dieser gliedert sich in den baulichen, anlagentechnischen sowie den betrieblich-organisatorischen Brandschutz. Gesetzlich regeln die einzelnen Bundesländer diese Vorschriften auf Grundlage der Musterbauordnung. „Genaue Anforderungen an die Baugestaltung, die Bauausführung und die verwendbaren Bauprodukte lassen sich in den einzelnen Landesbauordnungen finden. Grundsätzlich müssen bauliche Anlagen jedoch immer so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird sowie die Rettung von Menschen und Tieren plus wirksame Löscharbeiten möglich sind“, erklärt Tassilo Soltkahn, Architekt und Vorstand der Soltkahn AG, und ergänzt: „Für Unternehmen, Objekte und öffentliche Gebäude gilt es im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes auch Rettungswegkonzepte zu erstellen, technische Anlagen wie Feuerlöschsysteme oder Lüftungsanlagen einzusetzen und Mitarbeiter zu schulen, beispielsweise zu Brandschutz- und Räumungshelfern.“ Im Vergleich zu vielen anderen Ländern sind die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz in Deutschland damit sehr hoch, trotzdem gibt es immer noch jedes Jahr Brandtote. In ihren eigenen vier Wänden sind Bürger für den vorbeugenden Brandschutz nämlich selbst zuständig.

Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
■■■■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken des Fachhandels!

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



Alles auf Lager!

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

VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG
79110 Freiburg ■ Mülhauserstr. 8
Telefon 0761 86332-0
www.bauzentrum-freiburg.de

RAUCHMELDER UND FLUCHTWEGE

Mindestanforderungen für den Brandschutz bei Einfamilienhäusern sind gering. Solange Bauherren die erforderlichen Abstände zur Grundstücksgrenze einhalten, müssen keine weiteren besonderen Brandschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Für einen sicheren Brandschutz lässt sich der Grundschutz nach der Landesbauordnung jedoch erweitern und von Architekten und Bauunternehmern umsetzen. „So empfiehlt es sich, wenn möglich beispielsweise mehr als nur den einen geforderten Fluchtweg aus jedem Geschoss – den über das Treppenhaus – einzuplanen. Treppen können sich nämlich schnell mit Rauchgasen füllen. Im Ober- und Dachgeschoss bieten sich gut erreichbare Balkone und große beziehungsweise bodentiefe Fenster an, die Rettungskräfte gut erreichen. Für Körperbehinderte gilt es barrierefreie Fluchtwege zu planen“, sagt Soltkahn. Für Neubauten gibt es außerdem in allen Bundesländern eine Rauchmelderpflicht, für Bestandsbauten gilt diese Pflicht überall außer in Sachsen. Mittlerweile müssen Rauchmelder also fast flächendeckend angebracht werden, doch es fehlt die Überprüfung der Anbringung und Funktion. Die Eigenverantwortung der Hausbesitzer ist damit sehr hoch. Rauchmelder retten jedoch Leben, denn viele Brände entstehen nachts. Und die größte Gefahr entsteht nicht durch Flammen, sondern durch Rauchgase.

BRANDSCHUTZ FÜR DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Bei denkmalgeschützten Gebäuden stehen Architekten und Bauingenieure außerdem vor der Herausforderung, Brandschutz und

Denkmalpflege zusammenzubringen. Der Denkmalschutz will den originalen Baubestand erhalten – insbesondere im Hinblick auf die Originalsubstanz und das äußere Erscheinungsbild –, für den Brandschutz stehen der Schutz von Menschen und Tieren und das Eindämmen der Brandausbreitung an erster Stelle. Bei rechtzeitiger Einbindung von Fachpersonal in das Planungs-geschehen lassen sich jedoch baurechtliche Vorgaben, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Wirtschaftlichkeit miteinander vereinen und die Brandschutzmaßnahmen an die historische Bausubstanz anpassen beziehungsweise durch Kompensation sinnvoll ersetzen. „Beim Ausbau von Dachgeschossen in denkmalgeschützten Gebäuden benötigen Bauherren zum Beispiel den Nachweis eines zweiten Fluchtwegs aufgrund bauordnungsrechtlicher Forderungen. Gauben könnten einen solchen bieten, doch der Erhalt der historischen Dachlandschaft mit interessanten Charakteristiken wie speziellen Dachformen oder Aufbauten gehört zu einem wichtigen Teil des Denkmalschutzes, sodass hier nicht immer Veränderungen möglich sind“, weiß der Architekt. Durch eine von ihm entwickelte Fluchtweggaupe lassen sich jedoch zwei in Trittstellung gebrachte Stufen über die Traufe hinweg nach außen klappen, sodass eine geeignete Rettungsfläche für die Feuerwehr entsteht. In geschlossenem Zustand bleibt die Fluchtweggaupe jedoch als solche unsichtbar und verändert damit nicht das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes. Durch diese und ähnliche bauliche Lösungen lassen sich die Ansprüche des Denkmal- und Brandschutzes vereinen.

Weitere Informationen unter: www.soltkahn.de



Schimmel in der Mietwohnung

Für Vermieter und Mieter gibt es einen Königsweg

Eine Umfrage des Kölner Meinungsforschungsinstituts "heute und morgen" belegt: 38 Prozent der Bundesbürger geben an, dass sie in den letzten fünf

Jahren Schimmel in ihrer Wohnung hatten. Über die Ursachen von Schimmelpilz, insbesondere in Mietwohnungen, kommt es immer wieder zum Streit. Während Vermieter in falschem Lüften und Heizen die Ursache sehen, weisen Mieter diesen Vorwurf regelmäßig zurück und behaupten, dass bauliche Mängel für den Schimmel verantwortlich sind. Doch es gibt für Vermieter und Mieter einen Königsweg, um dem Dilemma zu entkommen.

VERURSACHER OFT NICHT EINDEUTIG ZU IDENTIFIZIEREN

Rechtsanwalt Andreas Schmidt von der Kanzlei Leinen und Derichs in Köln, bringt das Problem auf den Punkt: "Der Vermieter hat in Streitigkeiten zur Mietwohnung schlechte Karten". Die Rechtsprechung verlangt vom Vermieter in den meisten Fällen den Nachweis, dass keinerlei Baumängel vorliegen. "Das stellt den Vermieter im Prozess vor große Probleme", betont Rechtsanwalt Schmidt. In der gerichtlichen Praxis schlägt dann nämlich die Stunde der Sachverständigen. Nur, dass diese oft zu keinem ein-

deutigen Ergebnis kommen. "Das liegt auch daran, dass nicht alle Sachverständigen über eine fallspezifische Qualifikation verfügen, wie sie notwendig wäre", erklärt der Jurist. Ist zum Beispiel ein Sachverständiger auf Schimmelpilzbegutachtung spezialisiert, stellt sich die Frage, ob er wirklich ausreichend Fachkenntnisse besitzt, um einen komplexen Baumangel bewerten zu können. Auch dies trägt dazu bei, dass im Prozess häufig kein eindeutiger Verursachungsbeitrag zugeordnet werden kann. Der Vermieter läuft so in ein prozessuales Dilemma hinein, weil er nicht eindeutig beweisen kann, dass kein Baumangel vorliegt.

KONSEQUENTES LÜFTEN UND HEIZEN

Thomas Walzer ist stellvertretender Technischer Leiter beim Sanierungsspezialisten ISOTEC. Die Unternehmensgruppe mit über 800 Mitarbeitern wird besonders in der Winterzeit in Wohnungen mit Schimmelbefall gerufen. "Das Problem beginnt beim Lüftungs- und Heizverhalten", erklärt er. In einem Haushalt werden durch Kochen, Duschen und Atmen täglich mehrere Liter Luftfeuchte eingebracht, die abgelüftet werden müssen. Geschieht dies nicht, kann es bei schlecht gedämmten Außenwänden zu Schimmelbefall kommen. "Wir empfehlen, die Raumluftfeuchte zu beobachten. Anzustreben ist eine Raumluftfeuchte von 50 Prozent und sie sollte 70 Prozent nicht überschreiten", so Fachmann Walzer. Wichtig sei zudem ein kontinuierliches Heizen der Räume im Winter.

SANIERUNG UND PRÄVENTION ALS PRIORITÄT FÜR VERMIETER

Das Problem aber bleibt: nur in wenigen Fällen ist die Frage nach der Verursachung offensichtlich. Wie gehen Mieter und Vermieter mit dieser unklaren Ausgangslage am besten um? Was tun bei Schimmelbefall in der Mietwohnung? Rechtsanwalt Schmidt aus Köln berichtet aus seiner Erfahrung: "Ein Rechtsstreit mit einem Mieter unter Beteiligung eines Gutachters, da liegen wir immer bei einem Paket von ca. 5.000 Euro. Da ist es sinnvoller, zwei oder dreitausend Euro direkt in eine Sanierung zu investieren." Hinzu kommt - egal wer den Schimmel verursacht hat - dass dieser nichts im Wohnraum zu suchen hat. Nicht alle, aber viele Schimmelpilze sind gefährlich für die Gesundheit der Bewohner. Das weiß auch Ingenieur Molitor und empfiehlt deshalb: "Für alle Beteiligten ist es der bessere Weg, wenn sie sich verständigen und der Schimmel zügig aus der Wohnung entfernt wird. Baustoffe wie die intelligente ISOTEC-Klimaplatte aus Kalziumsilikat wirken wärmedämmend, nehmen Feuchtigkeit auf, geben sie im Bedarfsfall wieder ab und verhindern einen erneuten Befall dauerhaft."

Ein Gericht einzuschalten, sollte für Vermieter und Mieter nur das letzte Mittel sein. Denn es kann weder den Schimmel entfernen, noch die Wärmedämmung der Wohnung verbessern.

Weitere Informationen unter www.isotec.de

Abdichtungstechnik Thomas Walzer,
Salzmatten 3, 79341 Kenzingen



Neuer Mietspiegel für Freiburg in Kraft

Nettokaltmiete steigt um 18,7 %

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat am 7. Dezember 2020 den neuen Mietspiegel beschlossen, der damit zum 01.01.2021 in Kraft getreten ist. Vorausgegangen waren zahlreiche Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel, an der auch Haus & Grund Freiburg mitgewirkt hat. Bei manchen Fragen musste zäh um einen Konsens gerungen werden. Mitunter half auch nur eine Abstimmung unter den stimmberechtigten Mitgliedern der Mietspiegelkommission.

Neu ist, dass nunmehr ein 6-Jahreszeitraum betrachtet wurde. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Freiburger Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag 1. Juni 2020. Somit sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Juli 2014 bis Juni 2020 neu vereinbart oder geändert wurden.

Die Datenerhebung erfolgte wie bei den bisherigen Freiburger Mietspiegeln als kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung auf der Basis der mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmten Erhebungsunterlagen. Die Mieterbefragung ergab einen Rücklauf von 5.691 Filterfragebogen, von denen 1.661 relevant waren. Bei der Vermieterbefragung betrug der Rücklauf 3.400 Fragebogen. Hiervon waren 2.078 Fragebogen mietspiegelrelevant. Somit lagen für die Erstellung eines neuen Mietspiegels ausreichend Daten vor.

Haus & Grund Freiburg hat bei der Auswertung und Gewichtung der Daten darauf gedrungen, dass jeder Vermietertypus im Mietspiegel am Ende nur das Gewicht hat, das seinem Anteil am Markt entspricht. Dies vor allem deshalb um zu verhindern, dass die künstlich niedrig gehaltenen Mieten der Freiburger Stadtbau nicht überproportional stark in den Mietspiegel einfließen und das Ergebnis verwässern. Im Ergebnis wurden die unterschiedlichen Vermietertypen wie folgt berücksichtigt:

Vermietertyp	Gewichtete Ergebnisstichprobe
Private Eigentümer	79,2 %
Genossenschaften	7,0 %
Freiburger Stadtbau	8,0 %
Sonstige Wohnungsunternehmen	5,8 %

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis



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



Die mittlere Nettokaltmiete (gewichtet) gegenüber der mittleren Nettokaltmiete der Datenerhebung 2016 (nicht gewichtet) steigt im neuen Mietspiegel um 1,54 Euro/m² bzw. 18,7 %. Als erhöhend haben sich vor allem die Veränderungen durch den Neubau seit 2016 sowie durch die neue (korrekte) Gewichtung der Daten nach Vermietertyp ausgewirkt. Dagegen hat sich die neue 6-Jahresregel beim Betrachtungszeitraum eher als dämpfend erwiesen. Insgesamt ist der neue Mietspiegel zu begrüßen, da er die Verhältnisse am Freiburger Mietmarkt realistisch abbildet. Haus & Grund Freiburg hat sich auch intensiv dafür eingesetzt, dass das alte und

häufig sehr unscharfe Modell der Lageklasseneinteilung nach Stadtteilen ersetzt wird. Denn innerhalb eines Stadtteils kann es sehr unterschiedliche Wohnlagen mit höchst divergierender Wohnqualität geben. Das neue System, basierend auf der Lagekartenklassenkarte der Gutachterausschusses, ist hier wesentlich treffsicherer.

Sie haben Fragen zum neuen Mietspiegel? Wir helfen Ihnen weiter! Auf der Geschäftsstelle erhalten Sie den neuen Mietspiegel auch in gedruckter Form.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Zweckentfremdung von Wohnraum

Geändertes Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft

Mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz vom 19.12.2013 hat der Landesgesetzgeber den Kommunen eine Möglichkeit an die Hand gegeben, Wohnraum zu schützen, sofern ein Wohnraumangel vorliegt. Die Stadt Freiburg hat hiervon Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat hat eine entsprechende Satzung beschlossen, die seit 01.02.2014 gilt.

Eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung liegt danach vor, wenn Wohnraum

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird.
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
- nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.
- länger als sechs Monate leer steht oder ganz beseitigt wird (Abbruch).

Die ungenehmigte Zweckentfremdung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem empfindlichen Bußgeld geahndet werden kann.

Am 15.02.2021 ist das geänderte Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Kraft getreten.

Städte und Gemeinden mit Wohnraumangel können danach zukünftig von den Betreibern von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnraum Auskünfte verlangen und für die Vermietung eine Registrierungs- sowie eine Anzeigepflicht für jede Überlassung von Wohnraum einführen. Hierdurch kann überprüft werden, ob für eine bestimmte Wohnung anhand der Gesamtdauer der Kurzzeitvermietungen die Schwelle zur Zweckentfremdung überschritten ist. Im Interesse der Rechtssicherheit wurde eine Grenze von zehn Wochen insgesamt pro Kalenderjahr festgelegt.

Eine weitere wichtige Neuerung betrifft den Bußgeldrahmen. Für Verstöße gegen das Genehmigungserfordernis wird das maximal mögliche Bußgeld auf 100.000 Euro verdoppelt. Für die neu eingeführten Auskunfts-, Registrierungs- und Anzeigepflichten kann künftig ein Bußgeld bis 50.000 Euro erhoben werden.

Es steht zu erwarten, dass die Stadt Freiburg von der neuen Ermächtigung Gebrauch machen und eine Anzeige- und Registrierungspflicht für Ferienwohnungen einführen wird.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Mitgliederbereich auf der Homepage

Vereinfachter Login

Als Mitglied von Haus & Grund Freiburg stehen Ihnen im Mitgliederbereich unserer Homepage zahlreiche Informationsblätter und Vordrucke kostenfrei zur Verfügung. Um den Downloadbereich zu erreichen, mussten bislang eine Kundennummer und ein Passwort eingegeben werden.

Da immer wieder der Wunsch an uns herangetragen wurde, den Zugang zum Mitgliederbereich einfacher zu gestalten, ist künftig nur noch die Eingabe eines Passworts erforderlich. Das aktuelle **Passwort** ist die Postleitzahl der Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg, also „79098“.

Die Umstellung erfolgt zum **20.03.2021**. Bis dahin erreichen Sie den Mitgliederbereich – wie bisher – durch Eingabe von Kennwort und Passwort. Ab dem **20.03.2021** müssen Sie nur noch „79098“ in das Feld „Passwort“ eintragen, um zum Mitgliederbereich zu gelangen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Der neu gestaltete Login zum Mitgliederbereich sieht wie folgt aus:

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND**

Januar 2021, **106,3**

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

Januar 2021, **106,8**

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

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel:
$$\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{(\text{alter Indexstand})} - 100$$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

Haus & Grund Immobilien GmbH begrüßt neue Kollegin

Am 15.02.2021 hat Jana Schneck bei der Haus & Grund Immobilien GmbH ihren Dienst begonnen. Sie vertritt Manuela Volz in der Buchhaltung, die sich derzeit in Elternzeit befindet. Darüber hinaus nimmt Frau Schneck Aufgaben im Bereich der Digitalisierung und in der Zentrale wahr. Frau Schneck hat zuvor das Servicecenter von Haus & Grund Bielefeld betreut. Sie bringt daher für ihre neuen Aufgaben das nötige Rüstzeug mit, zumal sie auch geprüfte Immobilienverwalterin (IHK) ist. Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Bevollmächtigte der Immobilien GmbH, Michael Fischer begrüßten Frau Schneck mit einem Blumenstrauß und wünschten ihr einen guten Start.



Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

Bürozeiten

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

Persönliche Beratungen

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

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

Telefonische Rechtsberatung 0761/38056 - 99

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

Weitere Leistungen

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.03.2021

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 einloggen.

In Kooperation mit:

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; www.haus-grund-freiburg.de
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) verband@haus-grund-freiburg.de Jutta Rueß - info@perfectlayout.de
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 bender@werbe-gmbh.de
Anzeigenverw.	Erscheinung Monatlich
Bezugspreis	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



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

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

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

BENDER
WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

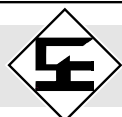
PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

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 0179-5 14 08 08 · 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

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



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



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 1041 FAX 868 34

✉ 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 E-mail: info@glasfenschmidt.de