

# **Freiburger** **Hausbesitzer-Zeitung**

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



**Mitglieder-  
versammlung  
verschoben!**

siehe Seite 20

**2021**

125 JAHRE Haus & Grund Freiburg

## **Haus & Grund Freiburg**

SOZIALE ERHALTUNGS-  
SATZUNGEN SIND EIN IRRWEG

## **Winterschäden rechtzeitig erkennen**

SOLARANLAGEN-CHECK VOR DEM  
SOMMER SICHERT STROMERTRÄGE

## **Pool-Bau im Garten**

DEN RECHTLICHEN RAHMEN  
BEACHTEN





### FREIBURG - LANDWASSER

3-Zimmer-Wohnung zum Bezug frei in Freiburg - Auwaldstraße am schönen Moosweiher  
Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> im 1. OG eines Hochhauses, auf Erbbaugrundstück, Baujahr 1960,  
2 Balkone, Fernwärme, Energieausweis in Arbeit, Erbbauzins 1.134,- € p.a.

€ 250.000,-

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

## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Irrweg!  
Haus & Grund Freiburg kritisiert die Vorbereitung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen
- 4 Kommentar: Regierungsstil
- 5 Haus & Grund Freiburg wehrt sich gegen Änderungen im Betriebskostenrecht:  
Die Umlagefähigkeit von Kabelgebühren darf nicht gestrichen werden
- 6 Scoperty Vorsicht bei kostenlosen Immobilienbewertungen
- 6 Wohnungspolitik bleibt weit hinter Koalitionsversprechen zurück
- 7 Der Unterschied zwischen Miethai und privatem Vermieter  
Ein thematischer Input

## RECHT & STEUER

- 8 Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand bei Gebäuden  
Wann sind Renovierungsaufwendungen sofort abzugsfähig?
- 9 Mieterin darf im Garten Geräteschuppen aufstellen
- 9 Mieter müssen abwechselnd den Gehsteig säubern
- 10 Vermieter will seine Wohnung sehen
- 10 Steuererklärung 2020: Tipp für Hauseigentümer
- 11 Straßenausbaubeitrag rechtswidrig  
Wie bekomme ich mein Geld zurück?

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Fußgängerin stürzte auf eisigem WEG-Gelände
- 12 Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)  
Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum
- 13 Buchbesprechung: Das neue Wohnungseigentumsrecht
- 13 Ast demoliert Auto einer Wohnungseigentümerin

## RUND UMS HAUS

- 14 Winterschäden rechtzeitig erkennen  
Solaranlagen-Check vor dem Sommer sichert Stromerträge
- 15 Beim Pool-Bau im Garten den rechtlichen Rahmen beachten
- 16 Badezimmer - Ganz schön schräg
- 17 Dachrinne - Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten
- 17 Dachfenster und Gauben  
Ausreichend Licht für den Dachboden
- 18 Einbauschränke - Schränke nach Maß
- 19 Wenn das Dach in die Jahre kommt
- 20 Neuer Kamin - Ohne Schornstein geht's nicht

## VERBANDSINFO

- 20 Verschiebung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg: Neuer Termin am 25.08.2021
- 21 WEG-Verwaltung der Haus & Grund Immobilien GmbH  
jetzt auch digital  
Neue Kommunikationsplattform nimmt Betrieb auf
- 21 Mitgliederbereich auf der Homepage: Vereinfachter Login
- 21 Freiburg hält zusammen! Haus & Grund Freiburg unterstützt das Restaurant „Erste Liebe“
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Haus & Grund Freiburg informiert: Neuauflage der Mietverträge
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg verschoben!

Nähere Informationen auf Seite 20



**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](http://www.scherer-suedbaden.de)



# Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Irrweg!

Haus & Grund Freiburg kritisiert die Vorbereitung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen

Zu Beginn der Pandemie hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg beschlossen, für den Stadtteil Stühlinger eine Soziale Erhaltungssatzung zu erlassen. Verabschiedet wurde sie schließlich am 28.07.2020. Inzwischen wurde auch für das Gebiet Unterwihre ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Zuvor hatte sich Haus & Grund Freiburg mit Schreiben vom 09.02.2021 an Oberbürgermeister Martin Horn gewandt und mit deutlichen Worten darauf hingewiesen, dass derartige Satzungen einen Irrweg darstellen.

Soziale Erhaltungssatzungen sind als regulatorischer Eingriff ein Frontalangriff auf die privaten Vermieter. Sie untergraben das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern, da Vermietern automatisch eine unlautere Motivation unterstellt wird. Die Stadt Freiburg untergräbt zudem ihre eigenen klimapolitischen Ziele, da energetische Modernisierungen im Satzungsgebiet erschwert werden. Je größer der Wohnungsbestand in der Stadt ist, der von derartigen Satzungsregelungen erfasst wird, desto größer ist auch der Wohnungs-Altbestand, der von energetischen Modernisierungen abgekoppelt wird. Genehmigungserfordernisse wirken sich unabhängig davon, ob ein Genehmigungsanspruch besteht, unweigerlich als Bremse aus. Die Stadt macht sich hier unglaublich unwürdig!

Die Auswirkungen einer Sozialen Erhaltungssatzung sind weitreichend und kaum zu vermitteln! Jede bauliche Veränderung bedarf einer vorherigen Genehmigung durch die Stadt Freiburg. Die Satzung greift schon, wenn z. B. bei einem Mieterwechsel nur der Boden ausgetauscht wird. Weitergehende Veränderungen wie z. B. neue Bäder oder eine neue Elektroinstallation, neue Fenster, Grundriss-änderungen oder Sanierungen/Modernisierungen am Gebäude oder der Gebäudetechnik sind ohnehin genehmigungspflichtig.

Die (umfangreichen) Genehmigungsanträge müssen vor Durchführung der Arbeiten gestellt werden. Arbeiten ausschreiben und vergeben darf ein Vermieter also erst, wenn die Genehmigung seitens der Stadt vorliegt. Damit ist auch der Wiedervermietungszeitpunkt völlig ungewiss. Es entsteht unnötiger Leerstand!

Hinzu kommt, dass die Umwandlung von Wohnraum in Wohnungseigentum mit einem Genehmigungserfordernis verknüpft ist. Die Genehmigung ist an sehr strenge Voraussetzungen geknüpft. Damit besteht faktisch ein Umwandlungsverbot!

Es ist völlig unverständlich, dass sich die Stadt und der Gemeinderat wegen des Fehlverhaltens einzelner Akteure am Wohnungsmarkt gegen die breite Masse der Vermieter stellen. Hartnäckig wird das Faktum ignoriert, dass die privaten Immobilieneigentümer mit knapp 80 % aller Mietwohnungen die größte Vermietergruppe in der Stadt darstellen! Es sollte daher der Stadt als auch dem Gemeinderat, klar sein, dass eine Wohnungspolitik, die gegen die größte Vermietergruppe in der Stadt gerichtet ist, mittel- und langfristig kein Erfolgsmodell sein kann!

Dies sieht im Übrigen auch die CDU-Fraktion so. In einem Gespräch zwischen Haus & Grund Freiburg und der CDU-Fraktionsvorsitzenden, Dr. Carolin Jenkner, sowie dem baupolitischen Sprecher, Martin Kotterer, am 04.03.2021 wurde die aktuelle Situation eingehend beleuchtet. Die CDU befürchtet – zu Recht – dass am Ende ein völlig unnötiges, neues bürokratisches Monster entsteht.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Kommentar

## Regierungsstil

Bundeskanzlerin Merkel ist bekannt für ihre ruhige Art und ihre politische Fähigkeit, Themen abzuräumen. Daran sind nicht nur ihre politischen Gegner, sondern auch ihre Koalitionspartner verzweifelt. Diese gingen nämlich stets kleiner aus einer Koalition hervor, als sie in diese hineingingen.

Besonders die SPD hat darunter gelitten. Lange hat sie nach einer Lösung gesucht, aber letztlich gefunden. Mit der altbewährten Salomitaktik hat die SPD allein in dieser Legislaturperiode viele ihrer Wünsche durchsetzen können, nicht nur in der Wohnungspolitik. Aber auch dort: Die Mietpreisbremse wurde zunächst verschärft, bevor sie überhaupt – wie vereinbart – auf ihre Wirksamkeit geprüft war. Kaum hatte Merkel dieses Thema erledigt, forderte die SPD eine Verlängerung der Mietpreisbremse. Und auch dem gab Merkel nach.

Rechtzeitig zum Bundestagswahlkampf folgt jetzt der dritte Ruf der SPD binnen drei Jahren zur Mietpreisbremse: Eine bundesweite Gültigkeit in Kombination mit einem Mietendeckel soll es jetzt sein. Würde die Kanzlerin über den Herbst hinaus regieren wollen, müsste und würde sie wahrscheinlich erneut der SPD nachgeben, um dieses Thema aus dem Wahlkampf herauszuhalten. Da ist es beruhigend zu wissen, dass mit einem neuen Kanzler auch ein neuer Regierungsstil kommen wird.

Kai H. Warnecke (Präsident)



**LBS**  
**Ihr Baufinanzierer!**  
 Bezirksleiter Francesco Ferrazzo  
 Tel. 0761 36887-77 + 0162 230 1207  
 francesco.ferrazzo@lbs-sw.de



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

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



# Haus & Grund Freiburg wehrt sich gegen Änderungen im Betriebskostenrecht

Die Umlagefähigkeit von Kabelgebühren darf nicht gestrichen werden

Die Bundesregierung plant ein Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, das u.a. die Streichung der Kabelgebühren aus der Betriebskostenumlage beinhalten soll. Haus & Grund Freiburg hält dies für wenig durchdacht und vermierterfeindlich. Außerdem würde man damit eine jahrzehntlang geübte Praxis ohne Not über Bord werfen. Daher haben wir uns mit dem nachfolgend wiedergegebenen Schreiben an verschiedene Bundestagsabgeordnete gewandt, um unsere Bedenken darzulegen.

„Sehr geehrter Herr von Marschall,  
Sehr geehrter Herr Weiß,  
Sehr geehrter Herr Dr. Fechner,

wir wenden uns heute als Verband, der rund 5.500 private Vermieter in Freiburg und Umgebung vertritt, an Sie, da uns der Entwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKG) Sorgen bereitet.

Nahezu jeder, der einmal eine Wohnung gemietet hat, kennt es: der Kabelanschluss für den Fernseher liegt in der Wohnung. Man muss den Fernseher nur anschließen, um TV-Empfang zu haben. Die Kosten für diesen Anschluss begleicht man mit der Betriebskostenabrechnung. Diese jahrzehntlang geübte und nie kritisierte Praxis soll nun mit dem vom Bundeskabinett beschlossenen Gesetzentwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKG) beendet werden. Die Kosten des vom Vermieter für alle Mieter eines Hauses gemeinsam abgeschlossenen Kabelvertrages sollen künftig nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden können. Nachvollziehbar ist, dass das Bundeskabinett eine Liberalisierung des Marktes mit der Versorgung mit Medienangeboten erreichen möchte. Nicht verständlich ist, wieso nur die Kostentragung des Mieters gestrichen wird, die Pflicht zur Lieferung des Angebotes für den Vermieter jedoch bestehen bleibt. Entweder der Gesetzgeber entlässt beide Seiten aus ihren Pflichten oder keinen. Außerdem wird die gewünschte Liberalisierung kaum eintreten, wenn die Mieter die Leistung kostenlos beim Vermieter beziehen können.

Übersehen werden vom Gesetzentwurf auch die neun Millionen Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften. Denn der vermietende Wohnungseigentümer bleibt an den Kabelvertrag der Eigentümergeinschaft gebunden. Auch hier wird deutlich: Eine Streichung der Umlagefähigkeit ohne gleichzeitige Änderung des Miet- und WEG-Rechts ist realitätsfern.

Schließlich muss man auch bedenken, dass das geplante Vorhaben die TV-Versorgung einiger Teile der Bevölkerung gefährdet. Bislang werden für Transferleistungsempfänger die im Rahmen der Betriebskosten umgelegten Grundgebühren für die Kabelfernsehversorgung vom Staat übernommen. Würde die Umlagefähigkeit der Kosten gestrichen, müssten die Transferleistungsempfänger diese Kosten selbst tragen. In der Konsequenz würden viele dieser Haushalte voraussichtlich vom Zugang zu den Medien abgeschnitten.

Selbst wenn man bereit ist, Letzteres in Kauf zu nehmen, ist die vollständige Streichung des § 2 Nr. 15 BetrKV nicht zielführend.

Das angestrebte Ziel wird nicht erreicht, wenn die laufenden Kosten des Hausnetzes - etwa für Wartung und Betriebsstrom - nicht mehr umlagefähig sind. Wunsch des Gesetzgebers ist, dass das Verteilnetz im Haus weiter besteht und - wenn möglich - ausgebaut wird, um allen Mietern die Nutzung mit verschiedenen Anbietern zu ermöglichen. Daher müssen die Kosten des Betriebs der hausinternen Verteilanlage weiterhin umlagefähig bleiben. Auch dies ist in § 2 Nr.15 BetrKV geregelt. Die Regelung wäre folglich nur in Teilen zu novellieren.

Haus & Grund Freiburg hält es daher für sinnvoll, dass die Umlagefähigkeit der Kosten eines Kabelvertrages erhalten bleibt oder zumindest die Rechte und Pflichten von Mietern, Vermietern und Wohnungseigentümern in aufeinander abgestimmter Weise angepasst werden. Dies erfordert ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht für Eigentümer im Hinblick auf langfristige Vertragsbindungen gegenüber Kabel- oder Breitbandanbietern als auch gegenüber Mietern bezogen auf die Lieferung des Kabelfernsehens oder eines Breitbandangebotes. Außerdem muss § 2 Nr.15 BetrKV modifiziert erhalten werden, wenn Eigentümer die Wohnhäuser mit besserer Infrastruktur ausbauen sollen.“

Mit E-Mail vom 09.01.2021 hat sich daraufhin das Büro von MdB Peter Weiß mit einer ausführlichen Stellungnahme bei uns gemeldet. Die CDU scheint der Meinung zu sein, dass das Kabinett die auch von uns formulierten Bedenken ausreichend berücksichtigt habe. Insofern bleibt nur abzuwarten, ob der beschlossene Entwurf unverändert in den Bundestag eingebracht wird. Sympathiepunkte können sich die Unionsfraktionen bei den privaten Vermietern damit nicht verdienen!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## ◆ 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

## Scoperty

### Vorsicht bei kostenlosen Immobilienbewertungen

Derzeit bewirbt das Startup Scoperty mit einer breit angelegten PR-Aktion sein Produkt. Das Versprechen: kostenlose Immobilienbewertungen und ein transparenter Marktplatz für Eigentümer und Kaufinteressierte. Eigentümern kann nur geraten werden, dem Unternehmen keinerlei Daten zur Verfügung zu stellen – keine Daten zur eigenen Immobilie, keine Daten zur eigenen Person.

Auf Luftaufnahmen der Straßenzüge wird an jedes Haus ein virtuelles Preisschild gehängt. Der interessierte Betrachter kann durch einen Klick auf das jeweilige Preisschild erfahren, wie viele Wohnungen sich wohl in dem Haus befinden, das Baualter, den durchschnittlichen Quadratmeterpreis sowie den Kaufpreis für eine Wohnung. Bei den Preisangaben handelt es sich in der Regel um Schätzwerte. Möchte der Interessent – gleichgültig ob Eigentümer, Mieter oder Dritte – die Kaufpreisangabe verbessern oder konkretisieren, wird er aufgefordert, Daten zur Immobilie anzugeben.

Derzeit bewirbt das Startup Scoperty mit einer breit angelegten PR-Aktion sein Produkt. Das Versprechen: kostenlose Immobilienbewertungen und ein transparenter Marktplatz für Eigentümer und Kaufinteressierte.

#### GROSSE SCHWANKUNGEN BEI DEN SCHÄTZWERTEN

In dem oben aufgeführten Beispiel wird es sehr deutlich, dass die Spanne der angegebenen Schätzwerte ist groß ist. Sie basieren oftmals nur auf Daten aus dem regionalen Wohnungsmarkt (öffentlich zugänglichen Daten) – ohne die Immobilie selber weiter zu betrachten. Damit steigt die Gefahr, dass die Scoperty auch oftmals daneben liegen, wie folgendes Beispiel zeigt: Der Baulücken-Neubau in einem Baugebiet aus den 60er Jahren wird nicht erkannt. Für den Neubau wird deshalb das Baujahr auf 1965 geschätzt – tatsächlich ist der Neubau aber erst 10 Jahre alt. Auch gibt das Portal Kaufpreise für einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an, ohne zu unterscheiden, ob es sich hierbei um Wohneigentum oder Miteigentumsanteile handelt.



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

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

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

**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

#### KEINE EINGABE DER IMMOBILIENDATEN DURCH DIE EIGENTÜMER

Die Nutzer haben die Möglichkeit durch entsprechende Datenvervollständigung den Preis zu verbessern. Vorsicht: Das eigentliche Ziel des Anbieters der Webseite ist nicht, den Eigentümern einen Schätzwert für ihre Immobilien anzubieten zu können. Das Ziel ist, dass die Eigentümer, die realen Daten ihrer Immobilie in die Datenbank des Unternehmens überführen. Mit den Daten der Immobilieneigentümer steigert das Unternehmen seinen Wert, es wird bspw. interessant für Werbepartner und Analysedienstleister. Haus & Grund rät zur von der Angabe weiterer Daten ab. Diese birgt die Gefahr durch zu optimistische oder pessimistische Einschätzungen zu den eigenen Immobilien eine unkorrekte Bewertung zu bekommen.

Hauseigentümer, die tatsächlich verkaufen wollen, sollten sich immer die Expertise eines Fachmanns einholen, zu dessen Leistung auch mindestens eine Besichtigung der Immobilie vor Ort gehört.

#### VORERST KEINEN WIDERSPRUCH GEGEN DIE PREISSCHILDER

Eigentümer, die kein Preisschild an ihrem Haus wünschen, können über ein Kontaktformular Widerspruch einlegen. Hierbei müssen sie eine E-Mailadresse angeben, ob sie Eigentümer oder Mieter sind und die Adresse des Hauses. Davon raten wir grundsätzlich ab. Scoperty verspricht, Rückmeldung zu geben, sobald das Verfahren abgeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Prüfung, sicherlich weiteren Rückfragebedarf von Seiten des Unternehmens bestehen wird. Denn auch die Widerspruchsmöglichkeit dient dazu, den wertvollen Kontakt zu den Eigentümern herzustellen.

Inka-Marie Storm

## Wohnungspolitik bleibt weit hinter Koalitionsversprechen zurück

„Zu Beginn der Legislaturperiode schien es, als ob sich die Regierungskoalition verstärkt wieder den Verbraucherbaubehörden zuwendete. Tatsächlich bleibt sie jedoch weit hinter den Versprechungen zurück.“ Dieses Fazit zieht Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB), ein halbes Jahr vor der Bundestagswahl.

Zwar wurde im Koalitionsvertrag vereinbart, die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer zu prüfen. Doch über den Prüfauftrag hinaus ist das Unterfangen nicht gediehen. „Selbst das neu eingeführte Baukindergeld wird von der hohen Grunderwerbsteuer meistens gerade wieder aufgefressen“, kritisiert Merzyn.

Die Anforderungen an das vorzuweisende Eigenkapital hingegen sind weiter gestiegen. Junge Menschen haben aber kaum noch Möglichkeiten, in Niedrigzinsphasen etwas anzusparen. „Diese Generation kann sich Wohneigentum nur noch dann leisten, wenn sie aus wohlhabenden Elternhäusern kommt, die bei der Finanzierung mithelfen“, so Merzyn. „Der Traum vom Aufstieg



aus eigener Kraft bleibt so für viele unmöglich, selbst wenn sie solide verdienen. Dabei ist Wohneigentum für die große Mehrheit nach wie vor ein Lebenstraum. Die Erfüllung dieses Traums rückt nun jedoch selbst für leistungsbereite Aufstiegswillige aus ärmerem Elternhaus wieder weiter in die Ferne. Gesellschaftliche Ungleichheiten werden so zementiert.“

„Die Sicherheit des mietfreien Wohnens im Alter wäre jedoch angesichts steigender Mieten und sinkender Rentenzahlungen wichtiger denn je“, betont die VPB-Hauptgeschäftsführerin. „Diese Sicherheit ist gerade für Mittelverdiener das Ziel, um im Alter trotz knapper Rente nicht auf den Gang zum Amt angewiesen zu sein.“

Vor diesem Hintergrund fatal ist auch die Aufgabe des im Koalitionsvertrag verankerten Projekts, die Eigenkapitalbildung durch ein Bürgschaftsprogramm zu unterstützen. „Gerade für junge und leistungsbereite Menschen aus weniger wohlhabenden Elternhäusern wäre dies ein wichtiges Signal gewesen“, so Merzyn.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz soll nun obendrein eingeführt werden, dass Kommunen die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum verbieten dürfen. Gerade im Bestand aber liegt für Mittelschichtsfamilien oft die einzige Möglichkeit, durch den Kauf ihrer Mietwohnung zu einem erschwinglichen Preis für die eigene Zukunft vorzusorgen. In Gegenden mit hohen Grundstückspreisen ist ein Neubau für die meisten unerschwinglich. Viele werden jetzt gezwungenermaßen lebenslang zur Miete wohnen müssen.

Selbst die angekündigten und dringend erforderlichen Nachbesserungen beim Bauträgerrecht sind noch nicht einmal in Sichtweite. Der Koalitionsvertrag sprach noch davon, Verbraucherbauproduzenten bei Insolvenz des Bauträgers wenigstens etwas zu schützen. Auch Expertenrunden im Justizministerium bestätigten als eines ihrer Kerneergebnisse, wie wichtig die Absicherung ihrer Abschlagszahlungen für private Wohnungskäufer ist. „Auf den daraus entwickelten Gesetzesentwurf warten die Menschen jedoch bis heute. Besonders für diejenigen, die als Einstieg erst einmal eine kleine Eigentumswohnung kaufen, geht es bei einer Bauträgerinsolvenz um existenzielle Risiken“, betont Merzyn. „Unsere Gesetzgeber lassen die Verbraucherbauproduzenten sprichwörtlich im Regen stehen. Seriöse Bauträger könnten die angebotene Sicherheit leicht aufbringen. Unseriöse Firmen jedoch werden durch diese Untätigkeit der Gesetzgeber geschützt. Angesichts knapper Grundstücke ist das verantwortungslos, denn jede Wohnung, die auf diese Weise nicht fertig gebaut werden kann, fehlt - und zwar der gesamten Gesellschaft.“

Da tröstet es auch nicht, dass mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes energetische Sanierungen vereinfacht beschlossen werden können. „Dort, wo private Bauherren mit eigenem Geld klimapolitische und gesamtgesellschaftliche Ziele umsetzen, geht es voran“, so Merzyn. „Dort, wo jedoch Aufstiegswilligen die Rahmenbedingungen gegeben werden sollen, sich aus eigener Kraft ihre Zukunft zu gestalten, wird es in der Regierung merkwürdig still. Nach dem mutigen Beginn mit dem Programm des Baukindergeldes hat die Koalition anschließend vor allem eine Politik verfolgt, die sozialen Aufstieg verhindert und den Traum vom mietfreien Wohnen für immer mehr Menschen unerreichbar bleiben lässt. Die sinkende Wohneigentumsquote der Nestbauergeneration ist das sichtbarste Resultat. Enttäuschte Aufstieghoffnungen und Resignation bereiten jedoch viel weitergehende gesellschaftliche Kopfschmerzen.“

## Der Unterschied zwischen Miethai und privatem Vermieter

### Ein thematischer Input

#### DER „MIETHAI“

Institutionelle Anleger (meist anonyme Gesellschaften mit Sitz in irgendwo) kaufen große Wohnungsbestände günstig auf (oft in schlechtem Zustand mit geringen Mieten), modernisieren den Bestand (oft unter Zuhilfenahme von öffentlichen Fördermitteln, da gut informiert) und erhöhen die Mieten im Rahmen des Machbaren. Damit steigt die Rendite der Anleger. Danach (und oft auch währenddessen) werden Wohnungsbestände in Teilen oder komplett wieder abverkauft und dadurch wieder Erlös generiert.

Die Anleger sind fröhlich, die Mieter nicht, weil:

- in der Regel kein persönlicher Ansprechpartner vorhanden ist (keiner zu bekommen)
- Mängelanzeigen nicht erhört werden (es passiert nichts)
- wirtschaftliches Ungleichgewicht zu teilweise langwierigen Prozessen führt (Abschreckung - „... wir klagen durch alle Instanzen“)
- lange, zähe Wege (z.B. bei Nachfragen zu Betriebskostenabrechnungen)

#### DER PRIVATE VERMIETER

Hat sich die Immobilie oft mühsam unter persönlichen Entbehrungen oder mit harter Arbeit erspart/erarbeitet - oft Teil der Altersvorsorge. Ist interessiert an einem langfristigen und reibungsfreien Mietverhältnis und am Werterhalt der Immobilie. Ist in der Regel vor Ort und schnell zu erreichen, kümmert sich bei Mängelanzeigen um zeitnahe Instandhaltung/Instandsetzung und geht bei der Miete nicht ans Limit, da er Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses aus Angst vor Konflikten mit dem Mieter oder aus Unkenntnis/Unsicherheit vermeidet. Angepasst wird die Miete dann in der Regel bei der Neuvermietung. Seine Devise lautet: Leben und leben lassen. Der private Vermieter ist Bestandhalter und gibt die Immobilie oft an die nächste Generation weiter. Er ist an einem guten Miteinander mit dem Mieter interessiert und sucht die einvernehmliche Lösung.

Jürger Schrader (Landesverband Haus & Grund Baden e.V.)



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

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

## Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand bei Gebäuden

## Wann sind Renovierungsaufwendungen sofort abzugsfähig?

Bei umfangreichen Renovierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden, bei denen die Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden können, ist zwischen Finanzamt und Steuerzahler oft umstritten, ob die Aufwendungen sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand oder über die Jahre abschreibungsfähige Herstellungskosten darstellen. Insbesondere geht es um die Frage, ob durch die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes eingetreten ist. In diesem Fall können die angefallenen Kosten nicht sofort, sondern nur über die Jahre verteilt steuerlich geltend gemacht werden. Wann liegt aber eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes vor?

## ERHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind in der Regel Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abzugsfähig sind. Bei größeren Erhaltungsaufwendungen kann der Steuerzahler die Aufwendungen bei Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, entweder im Kalenderjahr der Zahlung oder auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt als Werbungskosten geltend machen.

## NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Nachträgliche Herstellungskosten sind Aufwendungen, die bei der Erweiterung oder bei einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung eines Gebäudes entstehen. Hierbei ist zu beachten, dass auf Antrag die Kosten für Baumaßnahmen vom Finanzamt als Erhaltungsaufwand zu behandeln sind, wenn die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelnen Baumaßnahmen nicht mehr als 4.000 Euro (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude betragen. Das gilt nicht für Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen.

## WESENTLICHE VERBESSERUNG DES GEBÄUDES

Nachträgliche Herstellungskosten liegen auch vor, wenn Aufwendungen getätigt werden, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen. Eine wesentliche Verbesserung und damit nachträgliche Herstellungskosten liegen vor, wenn Maßnahmen

zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes über eine zeitgemäße substanzerhaltende Bestandsteilerneuerung hinausgehen und den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird der Gebrauchswert eines Gebäudes insbesondere durch die Modernisierung derjenigen Einrichtungen erhöht, die ihn maßgeblich bestimmen. Dies sind vor allem Fenster, Elektrik, Sanitär- und Heizungsanlagen. Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchtwertes liegt vor, wenn durch die Maßnahme ein Gebäude von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard angehoben wird. Ein Standardsprung wird als erreicht angesehen, wenn mindestens drei der o. g. vier Faktoren in einem zusammenhängenden Zeitraum (i. d. R. Fünfjahreszeitraum) über eine zeitgemäße Modernisierung nach dem Stand der Technik hinaus wesentlich verbessert wurden.

## FENSTER

Die Aufwendungen für die Erreichung moderner Umweltstandards sind in der Regel als sofortabzugsfähige Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben anzusehen. Insoweit kann man davon ausgehen, dass der Austausch von einfach verglasten Fenstern durch Isolierglasfenster keinen verbesserten Standard herbeiführt, sondern die Fenster lediglich auf den neusten Stand der Technik gebracht werden. Es spielt keine Rolle, ob die alten ausgetauschten Fenster noch verwertbar gewesen waren.

## ELEKTRIK

Im Bereich der Elektroinstallationen muss sich der Wohnstandard durch die Erneuerung wesentlich verbessert haben, damit die Aufwendungen als nachträgliche Herstellungskosten anzusehen sind. So kann zum Beispiel die Umstellung von einer zweiphasigen Elektroleitung zusammen mit einem Einbau eines leistungsfähigen Sicherungskastens und einer deutlichen Ausweitung der Anschlüsse als wesentliche Verbesserung angesehen werden. Handelt es sich lediglich um eine zeitgemäße Erneuerung der Elektrik im Gebäude sind die Aufwendungen als sofortabzugsfähiger Erhaltungsaufwand zu beurteilen.

## SANITÄRANLAGEN

Als eine wesentliche Verbesserung ist im Sanitärbereich anzusehen, wenn neue Elemente in die bestehenden Sanitäreinrichtungen eingefügt werden. Beispielsweise weitere Waschbecken oder Duschen. Eine nur zeitgemäße Erneuerung, die mit einem technisch gleichwertigen Ersatz der sanitären Einrichtungen hergeht fällt unter den sofortabzugsfähigen Erhaltungsaufwand.

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen



## HEIZUNG

Bewertungsprobleme tauchen vor allem dann auf, wenn die Heizungsart gewechselt wird, z. B. vom Kohleofen auf Zentralheizung oder der Ersatz einer Ölheizung durch eine Gasheizung oder auch der Wechsel zu einer reinen Fußbodenheizung. Bilden sich durch den Wechsel der Heizungsart keine deutlichen Unterschiede im Hinblick auf die Art und Weise der Beheizung des Gebäudes, ist von einem sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand auszugehen. Bietet die neue Heizungsanlage aber hochwertigere Beheizungsmöglichkeiten, die über den aktuellen Standard bei Gebäuden hinausgehen, so dürften solche Aufwendungen vom Finanzamt nicht mehr als Erhaltungsaufwendungen angesehen werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Mieterin darf im Garten Geräteschuppen aufstellen

Wer zur Gartenpflege verpflichtet ist, muss die dafür nötigen Geräte unterbringen können

Die Mieterin einer Erdgeschosswohnung war laut Mietvertrag verpflichtet, den Garten zu pflegen. Da sie sowieso gerne „gärtner-te“, mähte sie nicht nur den Rasen, sondern legte auch Beete an, schnitt Büsche und Hecken, stellte dekorative Pflanzentöpfe auf. Dafür benötigte die Frau diverse Geräte. Um diese zu verstauen, wollte sie im Garten einen kleinen Geräteschuppen aufstellen.

Doch die Vermieterin genehmigte dies nicht: Veränderungen der Mietsache seien ausdrücklich untersagt. Die Garage der Mieterin sei groß genug, um Rasenmäher und Co. unterzubringen. Dafür brauche sie keine zwei Meter lange Metallhütte aus dem Baumarkt.

Mit dieser Auskunft fand sich die Mieterin nicht ab, sondern klagte auf Zustimmung: Sie arbeite mit Häcksler, Rasenmäher, Schubkarre, Vertikutierer etc. All diese Geräte könne sie nicht ständig vom Keller in den Garten und wieder zurücktragen. Das sei schon wegen ihrer Gehbehinderung mühsam und unzumutbar. Bisher lagere sie die Geräte in der Garage, was aber nach der Garagenordnung unzulässig sei.

Das Amtsgericht Vaihingen gab ihr Recht (1 C 315/19). Die Vermieterin habe keinen sachlichen Grund genannt, der es rechtfertigen würde, das Aufstellen eines Geräteschuppens zu verbieten. So eine Maßnahme gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Ein Schuppen greife nicht in die Bausubstanz ein und könne jederzeit wieder abgebaut werden: Er verändere die Mietsache also nicht dauerhaft.

Außerdem gebe es ansonsten keinen geeigneten Ort, wo die Mieterin ihre Gartengeräte lagern könnte. Die Garage sei für das Auto vorgesehen: Dort Gartengeräte aufzubewahren, sei laut Garagenordnung nicht erlaubt. Der Stauraum neben der Terrasse sei zu klein und die Lagerung der Geräte im Keller unzumutbar. Da die Mieterin vertraglich zur Gartenpflege verpflichtet sei, müsse ihr die Vermieterin ermöglichen, die Gartengeräte angemessen unterzubringen.

Urteil des Amtsgerichts Vaihingen an der Enz vom 03.12.2019 – 1 C 315/19

onlineurteile.de

## Mieter müssen abwechselnd den Gehsteig säubern

Während des Urlaubs genügt es, eine zuverlässige Ersatzkraft zu beauftragen

Die Mieter in einem Mehrfamilienhaus waren verpflichtet, abwechselnd den Gehsteig vor dem Haus sauber zu halten. Ein Bewohner fuhr in Urlaub, als er gerade mit der Reinigung an der Reihe gewesen wäre. In dieser Zeit rutschte ein anderer Mieter auf dem Gehweg aus und verletzte sich. Die Schuld gab er dem Urlauber. Denn er sei nur gestürzt, so der Mieter, weil sich vor dem Gartentor Laub und Beerenmatsch angesammelt habe. Der in der fraglichen Zeit für den Gehsteig Verantwortliche habe die Reinigungsarbeiten zwar einer Bekannten übertragen, müsse aber dennoch selbst Schmerzensgeld und Schadenersatz zahlen. Das Oberlandesgericht Köln wies die Forderung des Verletzten zurück (26 U 44/94).

Der abwesende Mieter habe seine Sorgfaltspflichten erfüllt. Er habe eine zuverlässige Ersatzkraft damit beauftragt, ihn während seines Urlaubs zu vertreten und den Gehweg zu säubern. Allein diese Tatsache befreie den Mieter von jeder Haftung für den Unfall. Daher müsse man auch nicht mehr aufklären, ob der Sturz des Mitmieters überhaupt auf den verschmutzten Gehweg zurückzuführen sei.

Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 15.02.1995 – 26 U 44/94

onlineurteile.de


**GÖTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren



**Terrassenplatte Stockholm**  


Keramik, ca. 40 x 120 x 2 cm, rektifiziert, R11B



Caramel

**44,95 €/qm**

**WPC - Die Urbane**  


Massivdielen in Naturtönen  
Höhe ca. 21 mm  
Breite ca. 162 mm



Lehm    Sisal    Tabak

Mehr in unserem Gartenwelt-Flyer unter [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

**23,15 €/l/m**

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

79111 Freiburg  
Basler Landstraße 28  
Telefon +49 761 497-0

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



## Vermieter will seine Wohnung sehen

Lehnt ein Mieter die Besichtigung grundlos und hartnäckig ab, kann eine fristlose Kündigung berechtigt sein

Der Wohnungseigentümer versuchte 2016 mehrmals, mit dem Mieter einen Termin zu vereinbaren. Er wolle in absehbarer Zeit die Wohnung verkaufen, deshalb einen Grundriss erstellen und sich ein Bild vom Zustand der Räume machen, teilte er mit. Der Mieter reagierte auf keinen Anruf und auf kein Schreiben, auch nicht nach einer Abmahnung. 2017 probierte es der Vermieter erneut und erklärte, er wolle die Rauchwarnmelder überprüfen. Nun behauptete der Mieter, die „Wohnung sei nicht vorzeigbar“. Wieder schickte der Vermieter eine Abmahnung und wies auch darauf hin, es sei mit Kündigung zu rechnen, wenn der Mieter die Besichtigung weiterhin ablehne. Im Februar 2020 kündigte der Vermieter schließlich fristlos und erhob Räumungsklage. Zu Recht, wie das Amtsgericht München entschied (473 C 6285/20). Wenn ein Wohnungseigentümer die Wohnung verkaufen wolle, dürfe er sie Interessenten zeigen. Er könne auch mit einem Gutachter die Räume besichtigen, um ein Aufmaß zu erstellen und sich über den Preis klar zu werden. Auch die Prüfung, ob Rauchwarnmelder richtig gewartet würden, begründe ein berechtigtes Interesse an einer Wohnungsbesichtigung. Die habe der Mieter seit 2016 dauerhaft grundlos vereitelt. Der Eigentümer habe sich immer wieder um einen Besichtigungstermin bemüht und Terminvorschläge unterbreitet. Der Mieter habe dies lange Zeit hartnäckig ignoriert und dann mit fadenscheinigen Gründen abgelehnt. Auch Abmahnungen habe er ignoriert und vor Gericht nicht die geringste Einsicht gezeigt. In der Regel reiche es für eine fristlose Kündigung nicht aus, dass ein Mieter dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung verwehre. Im konkreten Fall habe sich der Mieter aber derart renitent verhalten, dass es für den Vermieter unzumutbar sei, das Mietverhältnis fortzusetzen. Ebenso unzumutbar, weil offenkundig aussichtslos, wäre es für den Vermieter gewesen, den Mieter zuerst auf Duldung einer Besichtigung zu verklagen.

Urteil des Amtsgerichts München vom 28.07.2020 – 473 C 6285/20  
onlineurteile.de

## Steuererklärung 2020: Tipp für Hauseigentümer

Energetische Sanierungsmaßnahmen erstmals steuerlich geltend machen

Die Bundesregierung hat im vergangenen Jahr die steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen in Kraft gesetzt. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können daher in diesem Jahr bei ihrer Steuererklärung für 2020 erstmals einen Teil der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Bei Einzelmaßnahmen wie einer Wärmedämmung oder dem Tausch von Fenstern und Heizung kann die Steuerlast über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent, maximal 40.000 Euro, gemindert werden. Bei der energetischen Baubegleitung und Fachplanung sind es 50 Prozent der angefallenen Kosten. Wichtig ist, dass die Umbauten nicht vor 2020 begonnen wurden, die Immobilie mindestens zehn Jahre alt ist und bestimmte technische Vorgaben eingehalten werden. Auch muss beachtet werden, dass Maßnahmen, für die man bereits Fördermittel des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhalten hat, nicht steuerlich geltend gemacht werden können. Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Die Möglichkeit zur steuerlichen Begünstigung ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Sie gilt nur für Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurden und vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Förderfähig sind Lüftungsanlagen, Wärmedämmungen von Fassade, Dach und Geschossdecken und die Erneuerung der Fenster. Wird die bestehende Heizungsanlage optimiert oder getauscht, sind die Kosten dafür ebenfalls absetzbar. Auch der Einbau von digitalen Systemen zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung gilt als geförderte Einzelmaßnahme. Wer die staatliche Unterstützung in Anspruch nehmen will, muss die Sanierungskosten drei Jahre lang bei der Einkommenssteuererklärung angeben: Im ersten und zweiten Jahr werden jeweils sieben Prozent, im dritten Jahr sechs Prozent von bis zu 200.000 Euro abgeschrieben. Insgesamt lassen sich so über die drei Jahre maximal 40.000 Euro pro Wohnobjekt von der Steuerschuld abziehen. Kosten für Energieberater gelten ebenfalls als Aufwendungen für energetische Sanierungen. Sie sind mit der Steuererklärung des Folgejahres ab sofort zur Hälfte abzugsfähig. Wichtig ist, dass der Energieberater vom BAFA oder der KfW zugelassen ist. Voraussetzung ist, dass bei allen Maßnahmen technische Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude eingehalten werden müssen. Bei der Wärmedämmung von Außenwänden etwa darf die Wärmedurchlässigkeit, der sogenannte U-Wert, nicht über 0,20 Watt pro Quadratmeter und Kelvin ( $W/(m^2K)$ ) liegen. Bei Fenstern gilt ein Maximalwert von 0,95  $W/(m^2K)$ . Zu den Förderbedingungen zählt auch, dass Hauseigentümer nur Sanierungen in selbstgenutzten Immobilien geltend machen dürfen. Zudem müssen Fachunternehmen die Umbauten durchführen. Sie stellen anschließend auch die Bescheinigung für das Finanzamt aus. Vorlagen dafür stellt das Bundesfinanz-

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**HOPFUND  
HOFMANN**

Einfach  
anrufen  
0761  
45997-0

www.furrer-grafik.de



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



ministerium kostenfrei zum Download bereit. Werden mehrere Maßnahmen kombiniert, muss ein Energieberater oder eine Energieberaterin hinzugenommen werden; eine entsprechende Bescheinigung für das Finanzamt ist auch hier erforderlich. Auf eine weitere Bedingung sollten Hauseigentümer besonders achten: Die Sanierungskosten können nicht steuerlich geltend gemacht werden, wenn für Sanierungsmaßnahmen bereits Fördermittel des BAFA oder der KfW in Anspruch genommen wurden. Daher sollten sich Sanierungswillige möglichst frühzeitig Gedanken darüber machen, welche Art der staatlichen Unterstützung sie in Anspruch nehmen wollen. Energieberater unterstützen bei einem Vergleich zwischen Förderzahlungen

und steuerlicher Einsparung und helfen bei der Entscheidungsfindung. „In den meisten Fällen lohnen sich eher die Zuschuss- oder Tilgungszuschüsse. Wer sich dagegen für die steuerliche Förderung entscheidet, sollte dies immer mit einem Steuerberater abstimmen. So kann man unschöne Überraschungen wie den Wegfall der Förderung vermeiden“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

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

## Straßenausbaubeitrag rechtswidrig

### Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Die Stadt erhebt einen Straßenausbaubeitrag, der Eigentümer zahlt. Aber dann wird die Satzung, auf deren Grundlage der Beitrag erhoben wurde, rückwirkend aufgehoben. Dass damit nicht automatisch sofort auch das Geld zurückfließt, selbst wenn die Stadt eine Rückzahlung in Aussicht stellt, überrascht zunächst. Warum das passieren kann, zeigt ein Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (5 A 2103/20.Z) vom 25. November 2020. Der Fall: Mit zwei Bescheiden vom November 2018 verlangte eine Gemeinde vom Eigentümer eines Grundstücks Straßenausbaubeiträge für die grundhafte Erneuerung zweier Straßen. Im Februar des folgenden Jahres jedoch hob die Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde die Straßenbeitragsatzung rückwirkend und ersatzlos zum 7. Juni 2018 auf. Der Eigentümer verlangte daraufhin im April 2019 von der Gemeinde die Rückzahlung der gezahlten Beiträge. Die Gemeinde informierte den Eigentümer im August 2019 darüber, dass sie selbstverständlich den Anspruch des Klägers anerkenne. Die Rücküberweisung werde erfolgen, wenn die zeitlich vorher entstandenen Rückerstattungsansprüche abgearbeitet worden seien.

#### KLAGE SCHEITERTE

Der Eigentümer verklagte die Stadt daraufhin im September 2019 auf sofortige Rückzahlung – und scheiterte. Um direkt gegen den alten Beitragsbescheid anzugehen, war es jetzt schon zu spät gewesen. Ein Klageantrag auf Rückzahlung wurde ebenfalls abgewiesen. Die Begründung des Gerichts: Solange der Bescheid nicht beseitigt ist, ist dieser der Rechtsgrund dafür, dass die Gemeinde die gezahlten Beiträge behalten darf. Der wichtige Unterschied: Der Beitragsbescheid war nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Bis zu ihrer Aufhebung sind diese rechtswidrigen Bescheide deshalb nach wie vor der Rechtsgrund dafür, dass die Gemeinde das Geld behalten darf. Die Erklärungen der Gemeinde, die Rückzahlungen vorzunehmen, waren nicht als eine Verpflichtung zur Rückzahlung, sondern als eine Wissenserklärung zu verstehen.

#### EIGENTÜMER MUSS AUF SEIN GELD WARTEN

Fazit: Der Unterschied zwischen „rechtswidrig“ und „nichtig“ führte hier zur Abweisung einer Klage und damit zu möglicherweise nicht geringen Verfahrenskosten. Der Eigentümer muss nun warten, bis er mit der Abarbeitung der Rückzahlungen an

der Reihe ist. Die Äußerungen der Gemeinde hinsichtlich einer Rückzahlung sind nicht ohne Weiteres Grundlage für eine Rückzahlung, sondern bedürfen unter Umständen einer rechtlichen Auslegung: Als „einseitiges nicht rechtsgeschäftliches Anerkenntnis“ geben sie keine Grundlage für einen Rechtsanspruch auf Rückzahlung her. Ein solches Anerkenntnis enthält keinen rechtsgeschäftlichen Verpflichtungswillen, sondern stellt eine Wissenserklärung dar mit dem Zweck, dem Gläubiger Erfüllungsbereitschaft anzuzeigen.

Anders wäre es, wenn die Äußerungen der Stadt als „kausales Schuldanerkenntnis“ zu verstehen gewesen wären. Aber auch dann hätte der Hinweis der Stadt, eine Bearbeitungsreihenfolge abzuarbeiten, als eine aufschiebende Bedingung die Auszahlung verzögern dürfen.

Sibylle Barent

#### TIPP

Ein günstigeres Ergebnis hätte der Eigentümer möglicherweise erhalten, wenn er frühzeitig ein Verpflichtungsbegehren auf Rücknahme der Beitragsbescheide eingeleitet oder eine unbillige Härte geltend gemacht hätte.

### Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



vorher



nachher

**gutmann**

Martin Gutmann

steinmetz • bildhauer • restaurator

[info@steinmetz-gutmann.de](mailto:info@steinmetz-gutmann.de)

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

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

# Fußgängerin stürzte auf eisigem WEG-Gelände

Haftet die Eigentümergeinschaft für Unfälle, wenn sie den Winterdienst einer Firma übertragen hat?

Der Unfall ereignete sich in einer öffentlich zugänglichen Passage, die auch als Zufahrt zur Tiefgarage einer Wohnungseigentümergeinschaft dient. Die Passage gehört zu deren Gemeinschaftseigentum. Gemäß kommunaler Satzung war die Eigentümergeinschaft hier für den Winterdienst zuständig. An einem Wintertag rutschte eine Fußgängerin in der Passage auf Glatteis aus und brach sich beim Sturz die rechte Hand. Dafür machte die Frau die Eigentümergeinschaft verantwortlich und verlangte Schmerzensgeld. Die Verwalterin wies im Namen der Eigentümergeinschaft die Forderung zurück: Seit Jahren sei der Winterdienst an eine zuverlässige Hausmeisterfirma delegiert, deren Mitarbeiter am Unfalltag in der Passage gestreut habe. Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe wies die Zahlungsklage der Verletzten ab (9 U 34/19). Wohnungseigentümergeinschaften könnten ihre Räum- und Streupflicht einem professionellen Hausmeisterdienst wirksam übertragen. Daher hafte im Fall des Falles nicht die Eigentümergeinschaft, sondern die Hausmeisterfirma.

Die Fußgängerin müsse sich an die Firma halten. Der Stundenzettel und Fotos des Hausmeisters sprächen dafür, dass der Mann am Unfalltag seinen Pflichten nachgekommen sei. Das müsse allerdings im Prozess gegen die Eigentümergeinschaft nicht geklärt werden.

Wenn die Grundstückseigentümerin ihre Verkehrssicherungspflicht an ein erfahrenes, zuverlässiges Fachunternehmen dele-

giere, dürfe sie sich grundsätzlich darauf verlassen, dass der Winterdienst funktioniere. Nur im Ausnahmefall komme dann noch eine Haftung in Betracht: Wenn die Eigentümergeinschaft ihre Pflicht vernachlässige, die Arbeit des Unternehmens zu kontrollieren. Kontrolle bedeute jedoch nicht, dass die Verwalterin täglich überprüfen müsse, ob ordnungsgemäß geräumt und gestreut wurde. Die Hausverwaltung müsse nur tätig werden, wenn es konkrete Anhaltspunkte für schludriges Arbeiten der Hausmeisterfirma gebe. Die Eigentümer seien als Bewohner des Anwesens selbst am meisten daran interessiert, dass der Winterdienst ordentlich ausgeführt und glatte Stellen sofort beseitigt werden. Werde das nicht zu ihrer Zufriedenheit erledigt, teilten sie das der Verwalterin in der Regel sofort mit. Hier habe es jedoch nie Hinweise darauf gegeben, dass der Hausmeister seine Aufgaben unzureichend erfüllte.

Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 07.12.2020 – 9 U 34/19, onlineurteile.de

## Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum

Wenn eine Wohnung mehreren Miteigentümern gehört oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmprinzips je eine Stimme. Die Begrenzung auf nur eine Stimme gilt nur bei absoluter Eigentümeridentität. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. November 2020 (V ZR 64/20) entschieden.

Der Fall: Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Immobilie besteht aus drei Eigentumswohnungen. Wohnung 1 gehört den beiden Beklagten jeweils zur Hälfte. Wohnung 3 der ersten Beklagten allein. Wohnung 2 gehört den Klägern gemeinschaftlich. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz; es findet also grundsätzlich das Kopfstimmrecht nach § 25 Absatz 1 WEG Anwendung.

### NEUER VERWALTER FÜHRT ZUM STREIT

Als ein neuer Verwalter gewählt werden sollte, luden die Beklagten zu einer Eigentümerversammlung ein und nahmen auch als einzige teil; die Kläger waren nicht vertreten. Sie beschlossen, einen der in der Einladung vorgestellten Verwalter zu bestellen und mit ihm einen Vertrag abzuschließen. Die Kläger wollten die Beschlüsse daraufhin für ungültig erklären lassen. Grund: Die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu einer Eigentümerversammlung einladen dürfen. Außerdem hätten sie zusammen nur eine Stimme, sodass die erforderliche Beschlussmehrheit nicht erreicht sei.

### BESCHLÜSSE SIND WIRKSAM

Der BGH hält die Beschlüsse für wirksam. Der Verwalter wurde ordnungsgemäß bestellt. Die Begründung: Zwar haben einzelne Wohnungseigentümer kein Recht, von sich aus und ohne

**moser**  
beraten · planen · bauen



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



Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer WEG-Versammlung einzuladen. Diese kann nur durch alle Eigentümer aufgrund einer Gerichtsentscheidung und seit dem 1. Dezember 2020 auch durch einen durch Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer (vergleiche § 24 Abs. 3 WEG n. F.) einberufen werden. Dies ist auch dann der Fall, wenn – wie im entschiedenen Fall – weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingesetzt ist.

#### ERGEBNIS HÄTTE GAR NICHT ANDERS AUSFALLEN KÖNNEN

Wird gegen diesen Grundsatz verstoßen, ist ein Beschluss aber nicht automatisch unwirksam. Er bleibt in der Regel wirksam, wenn feststeht, dass sich der Fehler nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Das ist hier der Fall. Denn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse hätte das Ergebnis nicht anders ausfallen können.

Nach dem Kopfstimmrechtsprinzip hat jeder Wohnungseigentümer nur eine Stimme. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung auch dann der Fall, wenn dem Eigentümer mehrere Wohnungen gehören. Nur wenn die Eigentümer der Wohnungen nicht identisch sind, fallen mehrere Stimmen an. Dies ist aber auch immer dann der Fall, wenn eine Wohnung im Alleineigentum und eine andere Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum steht – auch wenn sich die Eigentümer überschneiden. Ansonsten bliebe nämlich entweder das Stimmrecht des anderen Miteigentümers in Bezug auf die gemeinschaftlich gehaltene Wohnung oder das Stimmrecht des Alleineigentümers der anderen Wohnung unberücksichtigt. Nach dieser Ansicht stehen den Beklagten zwei Stimmen zu. Eine aus der Wohnung im Alleineigentum und eine aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Den Klägern hingegen steht nur eine Stimme zu, da nach § 25 Absatz 2 Satz 2 mehrere gemeinschaftliche Eigentümer ihr Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben können. Selbst wenn die Kläger also anwesend gewesen wären, hätte die Entscheidung nicht anders ausfallen können.

#### FAZIT VON JULIA WAGNER, REFERENTIN RECHT

„Auch wenn der Fall komplett im alten WEG-Recht spielt, so ist er doch gänzlich in das neue Recht übertragbar. Die hier zum Tragen kommenden Regelungen gelten – trotz kleiner sprachlicher Änderungen – fort.“

## Buchbesprechung

### Das neue Wohnungseigentumsrecht

Der Einführungsband informiert über die Neuerungen durch die umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts 2021. Die Änderungen durchziehen das gesamte WEG und sind von enormer praktischer Bedeutung:

- Erleichterung baulicher Maßnahmen
- Förderung von Elektromobilität, Glasfaseranschluss, Barrierefreiheit, Einbruchschutz
- Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer
- Stärkung des Verwaltungsbeirats
- Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft
- Neustrukturierung der Beziehungen zwischen Verwalter, Eigentümern und Verband
- Mehr Rechtssicherheit in der Begründungsphase
- Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen
- Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung
- Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
- Modernisierung des Verfahrensrechts

Die auf das Immobilienrecht spezialisierten Autoren wenden sich mit ihren prägnanten und praxisgerecht aufbereiteten Erläuterungen an Fachanwälte, Hausverwalter, Beiräte, Notare und Bauträger. Das neue Wohnungseigentumsrecht; Von RA Dr. Niki Ruge, FAMuW und RA Dr. Marco Tyarks; 2021, ca. 130 S., brosch., 34,- €, ISBN 978-3-8487-7657-3; Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG



## Ast demoliert Auto einer Wohnungseigentümerin

Bricht auf dem Parkplatz einer Wohnanlage ein großer Ast von einer Platane ab und fällt auf das Auto einer Wohnungseigentümerin, haftet die Eigentümergemeinschaft nicht für den Schaden, wenn sie die Baumpflege und damit ihre Verkehrssicherungspflicht einer Dienstleistungsfirma übertragen hat. Die Geschädigte muss die Firma verklagen, die die Bäume beschnitten und die Kronen möglicherweise unzureichend kontrolliert hat.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.12.2019 – V ZR 43/19

[onlineurteile.de](http://onlineurteile.de)

# 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](mailto:o.orth@ib-orth.de)
- [www.brandschutz-orth.de](http://www.brandschutz-orth.de)

Ich unterstütze und berate Sie gerne,

*O. Orth*  
Ihr Oliver Orth



# Winterschäden rechtzeitig erkennen

## Solaranlagen-Check vor dem Sommer sichert Stromerträge

Winterliche Witterungen können an Photovoltaik- und Solarthermieranlagen Schäden und Verunreinigungen hinterlassen. Wer auf Sonnenenergie vom eigenen Dach setzt, sollte deshalb im Frühjahr einen Solaranlagen-Check durchführen lassen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Auch wenn die Schäden von Weitem nicht sichtbar sind, können Niederschlag, Stürme und Frost Mängel an den Anlagen verursacht haben. Nur wer sie rechtzeitig beseitigen lässt, kann in der sonnenreichen Jahreszeit mit maximalen Erträgen rechnen. Die Inspektion übernehmen Fachleute: Sie entfernen auch Schmutz und Laub und erkennen selbst kleinste Schäden. Ist ein Batteriespeicher im Haus, sollte dieser bei der Kontrolle ebenfalls überprüft werden. Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Entscheiden sich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer für eine Solaranlage, können sie sich ganzjährig über Energie vom eigenen Hausdach freuen. Photovoltaikanlagen liefern günstigen Strom, Solarthermieranlagen versorgen die Bewohner mit umweltfreundlicher Wärme. Die Hauptsaison für die solare Energieerzeugung ist der Sommer. Von März bis September erzeugen Solaranlagen rund 80 Prozent ihres Jahresertrags. Doch nur wenn die Anlage einwandfrei funktioniert, können die maximalen Erträge erzielt werden.

## SOLARANLAGEN UND BATTERIESPEICHER SELBST KONTROLLIEREN

Hauseigentümer haben mehrere Möglichkeiten, Mängel an ihren Solarmodulen oder Kollektoren selbst zu erkennen. „Große Schäden und Verunreinigungen, bspw. durch Laub, Geäst oder Vogelreck, sind mit bloßem Auge auch aus der Entfernung sichtbar“, erklärt Frank Hettler. „Anlagen-Betreiber sollten deshalb regelmäßig aus sicherer Entfernung selbst einen prüfenden Blick aufs Dach werfen. Bei Solarstromspeichern ist die Sichtprüfung einfach, da sich das Gerät im Haus befindet.“ Mindestens einmal im Jahr sollten Hauseigentümer den Speicher auf äußere Schäden untersuchen. Bei kleinen oder versteckten Schäden kann ein Überwachungssystem helfen, das in die meisten Solaranlagen eingebaut ist. Es zeigt über eine digitale Plattform oder eine App die Erträge der Anlage an. Liegen die Werte deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Störung sein. Gleiches gilt für Batteriespeicher: Auch ihre Leistung lässt sich in einem Monitoring-System überwachen. Bei Solarthermieranlagen können die Erträge auch über den Wärmemengenzähler mit den Vorjahreswerten verglichen werden. Wer keinen Zähler besitzt, kann an sonnigen Tagen die Anlage per Hand prüfen. Dabei gilt: Die warme Leitung der Solarthermieranlage sollte sich wärmer anfühlen als die kalte. Zudem sollte die Pumpe normal laufen – dann hört man sie meist leise surren. Fallen Hauseigentümern oder Handwerkern Unregelmäßigkeiten auf, ist eine professionelle Inspektion ratsam.

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann Tankschutz** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung

**Elektro Meßmer GmbH**

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

**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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

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](http://elektro-ullmann.de)

**elektro ullmann** 0761 / 414 79

**WANTED**

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

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

**elektro ehret**

Reden wir mal drüber! Tel.: 0761- 43 70 8 • Anton oder Daniela Ehret oder E-Mail an [d.ehret@elektro-ehret.de](mailto:d.ehret@elektro-ehret.de) • [www.elektro-ehret.de](http://www.elektro-ehret.de)

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

**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](mailto:info@elektro-schillinger.de)  
[www.elektro-schillinger.de](http://www.elektro-schillinger.de)



#### FACHHANDWERKER REGELMÄSSIG ZUR INSPEKTION RUFEN

Selbst aufs Dach klettern oder Geräte auseinandernehmen, sollten Solaranlagen-Betreiber nicht. „Die Unfallgefahr ist viel zu hoch. Außerdem braucht es spezifisches Knowhow, um alle Schäden zu erkennen und Schmutz fachgerecht zu entfernen, ohne dabei die Solaranlage zu beschädigen“, sagt Martina Riel vom PV-Netzwerk Baden-Württemberg. Dafür gibt es Fachleute, die bei einer Inspektion die gesamte Solaranlage untersuchen. Bei der Solarthermie sind das neben den Kollektoren die Umwälzpumpe, die Regelung und der Frostschutz. Bei Photovoltaikanlagen überprüfen Fachhandwerker die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen und den Wechselrichter.

Die Kosten für den Solaranlagencheck lassen sich von der Steuer absetzen. Bei gleichbleibend hohen Erträgen und einem störungsfreien Betrieb reicht es, die Solaranlage alle vier bis fünf Jahre genauer unter die Lupe zu nehmen. Der optimale Zeitpunkt ist immer vor Beginn der sonnenreichen Jahreszeit. Wer die Betriebsüberwachung komplett abgeben möchte, kann auch

einen Wartungsvertrag mit einem Handwerker abschließen. Die Überprüfung erfolgt dann automatisch immer wieder im vereinbarten Rhythmus.

#### DEN RICHTIGEN PLATZ FÜR BATTERIESPEICHER BEACHTEN

Äußere Schäden kommen bei Solarstromspeichern selten vor. Beeinträchtigt werden kann die Leistung der Akkus jedoch durch die Temperatur der Umgebung. Wärmer als 20 Grad Celsius sollte es nicht sein. Auch Minusgrade beschleunigen die Alterung von Lithium-Ionen-Akkus. Garagen und warme Heizungsräume eignen sich daher für Batteriespeicher nicht. Das Datenblatt des Geräts zeigt, wie hoch die Temperatur des Raums sein darf, ohne die Leistung zu beeinflussen. Auch Energieberater helfen bei der fachgerechten Aufstellung.

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

## Beim Pool-Bau im Garten den rechtlichen Rahmen beachten

Direkt vor der Haustür ins erfrischende Nass springen – das ist für viele Hauseigentümer im Sommer ein verlockender Gedanke. Je nach Größe oder Bauweise ist für den Swimming-Pool im eigenen Garten jedoch eine Baugenehmigung erforderlich. Darauf weist der Verband Privater Bauherren (VPB) hin. Entscheidend ist das Landesbaurecht.

Viele Länder folgen in Sachen Swimming-Pool der Musterbauordnung. Danach sind zum Beispiel Schwimmbecken bis 100 Kubikmeter im Garten für private Freizeit-Nutzung genehmigungsfrei, wenn sie im Siedlungsgebiet und nicht in einem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen (§ 61 Nr. 10 a) MBO). Soll aber der Pool fest überdacht und von (Glas)wänden umfasst sein, handelt es sich dagegen um ein Gebäude, das genehmigungspflichtig sein kann. Wenn solch ein Pool an das bestehende Haus angebaut werden soll, löst auch das meist eine Genehmigungspflicht aus.

Unabhängig von der Genehmigungspflichtigkeit müssen Bauherren auch alle bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften einhalten. Es kann etwa sein, dass der Bebauungsplan Vorgaben macht. Wenn dort Nebenanlagen nicht zulässig sind, ist auch ein einfaches Becken planungsrechtlich untersagt. Es gibt sogar B-Pläne, die Swimming-Pools explizit verbieten.

Sofern der Pool als Gebäude errichtet werden soll, greifen dann alle entsprechenden Vorschriften zu Gebäuden zusätzlich ein. Zu beachten sind unter anderem Abstandsflächen, gegebenenfalls Baulinien, Baufenster sowie die maximale bauliche Nutzung des Grundstücks, die vielleicht mit dem existierenden Haus schon fast erschöpft ist. Am Ende muss ein Swimming-Pool als Nebenanlage dem Haus untergeordnet sein, und zwar auch räumlich-gegenständlich. Das hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28. April 2004 entschieden (Az. 4 C 10.3). Ist das Schwimmbecken danach nicht mehr untergeordnet im Sinne der Baunut-



zungsverordnung, hat auch der Nachbar ein Abwehrrecht, das er klageweise durchsetzen kann. Wenn das Amt nicht selbst via Internet auf gut sichtbare Pools stößt, dann meldet sich vielleicht ein geräuschempfindlicher Nachbar später und macht das Amt aufmerksam.

Damit es soweit nicht kommt, sollten frühzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen vor Ort ermittelt werden. Dabei helfen unabhängige VPB-Berater. Sie unterstützen Bauherren darüber hinaus bei der Planung des konkreten Projektes. Schließlich kann viel schief gehen, wenn die Ausführungsqualität nicht stimmt oder die Wasserdichtheit nicht gegeben ist. Auch die Bauphase eines Schwimmbeckens wird leicht unterschätzt. So kann bei nicht fachgerecht ausgeführten Ausschachtungen schnell das Erdreich nachrutschen. Im Rahmen der laufenden Baukontrolle erkennen sachkundige VPB-Berater solche Gefahren so frühzeitig, dass sie vermieden werden können.

# Badezimmer

## Ganz schön schräg

Ein Badezimmer unter dem Dach hat seinen ganz besonderen Charme. Die Schrägen machen den Raum gemütlich, aber oft auch knifflig in der Planung. Wer ein Haus neu baut oder saniert, steht bei Bädern mit Dachschrägen vor besonders herausfordernden Grundrissen. Und manchmal macht gerade das den Reiz aus. Doch bevor man sich den Kopf darüber zerbricht, ob und wie die Badewanne Platz findet, sollte man insbesondere bei Renovierungen technische Details zu Wasserleitungen, Statik oder Wärmedämmung mit den entsprechenden Experten klären. Sind diese Fragen beantwortet, kann man an die detaillierte Planung gehen und verschiedene Möglichkeiten – auch in 3-D – durchspielen. Dabei gilt es vor allem, die Raumhöhe im Blick zu haben. Denn eines ist klar: Für eine Dusche braucht es eine Höhe von 2,30 Metern, damit sich auch größere Menschen darunter ungestört die Haare waschen können. Dabei kann die Dusche auch teilweise in die Schräge reichen, sodass dort noch eine Duschbank eingebaut werden kann. Besonders großzügig und bequem sind bodengleiche Duschen, allerdings lässt dies nicht jede Decke zu.

### AUF AUSREICHENDE HÖHEN ACHTEN

Vor dem Waschbecken sollte man ebenfalls bequem stehen können. Wenn dann noch das Licht von der Seite auf das Waschbecken und den Spiegel fällt, umso besser. Wird das Waschbecken an einer halbhohen Vorwand installiert, entsteht gleich eine praktische Ablage, über der ein Spiegel angebracht werden kann. Gerade für kleinere Badezimmer eignen sich auch Waschtische mit offenen oder geschlossenen Unterschränken. Ansonsten bieten die diversen Schrägen eine gute Möglichkeit, durch passende Regale mit und ohne Körbe oder durch Einbauschränke genügend Stauraum für Handtücher und andere Badeutensilien zu schaffen.

Die Toilette sollte ebenfalls so platziert werden, dass man an ihrer Vorderseite gut stehen kann. Das kann an einer Innenwand und auch an einer Wand mit Schrägen sein. Allerdings sollte der sogenannte Kniestock, die Mauer, über der die Schräge anfängt, ausreichend hoch sein. Normalerweise rechnet man mit einer Höhe von rund 1,30 Metern.



### WER MÖCHTE NICHT GERN IN DIE STERNE SCHAUEN

Bleibt die Badewanne. Da hier die Raumhöhe nicht so entscheidend ist, kann man sie zumindest teilweise unter der Schräge platzieren. Ein besonderer Hingucker sind auch freistehende Badewannen. Wenn sie dann noch über ein Dachfenster den Blick in den Himmel erlauben, ist es noch besser. Eckbadewannen können ebenfalls eine gute Lösung sein, um den Raum unter der Schräge auszunutzen. Mit schönen Ablagen rechts und links oder einer Nische in der Wand lässt sich auch hier mit wenig Mitteln eine Wellness-Oase schaffen.

### DER LETZTE SCHLIFF

Gefliest werden in Bädern mit Schrägen normalerweise nur der Duschbereich und der Boden. Die Schrägen selbst werden gestrichen. Dabei eignen sich in kleinen Räumen besonders helle Farben. Auch diverse Spiegel lassen den Raum größer wirken. Dies gilt auch für die passende Beleuchtung. Eine Mischung von LED-Spots in der Decke und Leuchten im oder am Spiegel und bei den Badmöbeln sollten in allen Bereichen für ausreichend Licht sorgen. Und für dimmbares Licht in unterschiedlichen Farbtemperaturen sollten alle sorgen, die unterm Dach in der Wanne besonders gut entspannen wollen.

Karin Birk

Foto: Jean van der Meulen auf Pixabay

# 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**



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

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



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

# Dachrinne

## Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten

Dachrinnen leiten Regenwasser vom Dach ab und schützen so die Bausubstanz. Damit das reibungslos funktioniert, sollten Dachrinnen professionell vom Dachdecker montiert werden. Der hilft auch bei Reinigung und Instandhaltung der Rinne.

Die Zeiten, in denen sie in einheitlich schnödem Grau die Dächer zierten, sind vorbei – Dachrinnen gibt es heute in diversen Formen und Farben. Ob aus Kupfer oder Zink, Kunststoff oder Aluminium, ob mattrot, dunkelgrün oder dunkelgrau, ob halbrund oder kastenförmig – in puncto Farbe, Material und Form sind moderne Dachrinnen weitaus vielseitiger, als sie es noch vor einigen Jahren waren. Nicht geändert hat sich derweil ihr Zweck. Über die Rinne wird von Dach ablaufendes Regenwasser zuverlässig abtransportiert. So werden Schäden am Dach und Gebäude vermieden.

### ANBRINGUNG IST KOMPLEX

Anbringen sollte die neue Dachrinne allerdings ein Profi. Denn: „Eine Dachrinne zu montieren, ist komplexer, als man es sich vorstellt“, erklärt Jan Redecker, Technischer Referent des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Gefälle und Ausrichtung müssen stimmen, die Haken genau und korrekt platziert sein. „Dachdecker wissen, wie sie Befestigungshaken und Rinne so anbringen, dass das Gebäude nicht beeinträchtigt wird – weder durch die Montage selbst noch durch einen Wasserüberlauf aufgrund eines falsch ausgerichteten Gefälles.“ Stimmt das nicht, drohen Wasserschäden an Dach und Fassade.

### DACHRINNENREINIGUNG

Einmal ordentlich angebracht, sollte eine Dachrinne je nach Material und Qualität rund 30 Jahre halten, erklärt Dipl.-Ing. Corinna Kodim vom Zentralverband Haus & Grund. Vorausgesetzt, sie wird regelmäßig gepflegt und vor allem gereinigt. „Am besten zweimal im Jahr“, erklärt Kodim. „Im Frühjahr nach Baumbüte und Pollensaison und im Herbst, nachdem das letzte Laub gefallen ist, müssen Dachrinnen von Schmutz und Unrat befreit werden“, empfiehlt auch Redecker. Denn nur so kann das Wasser

störungsfrei abfließen. Zudem kann sich in verschmutzten Rinnen und an Stellen, an denen sich viel Laub angesammelt hat, Wasser stauen. Im Winter gefriert es, das Material wird über Gebühr beansprucht und kann reißen.

Darüber hinaus entdecken Dachdecker beim halbjährlichen Dachcheck gerade bei älteren Dachrinnen auch kleine Defekte. „Kleine Schäden können Dachdecker direkt reparieren, zum Beispiel indem sie Nähte flicken oder Risse löten“, erklärt Redecker. Doch nicht immer ist die Reparatur von Erfolg gekrönt – vor allem ältere Dachrinnen sind meist sehr dünn, da sich das Material über die Jahre abgetragen hat. Dann müssen die Dachrinne und meist auch die Befestigungshaken ausgetauscht werden.

Katharina Lehmann

# Dachfenster und Gauben

## Ausreichend Licht für den Dachboden

Ob senkrecht oder parallel zur Dachfläche eingebaut: Beide Fenstervarianten haben Vor- und Nachteile.

Ob im Zuge eines Dachausbaus neue Fenster eingebaut werden oder die alten ersetzt werden müssen, weil diese energetisch nicht mehr up-to-date sind: Alles, was mit Fenstern zu tun hat, sollte frühzeitig geplant werden. Denn so müssen Bauherren eine gerade angebrachte Dämmung nicht gleich wieder entfernen, wird ein neuer Fußboden nicht beschädigt und es gibt auch schon mehr Licht für die anderen Arbeiten.

### DACHFENSTER VERSUS GAUBE

Grundsätzlich kann man zwischen Dachflächenfenstern (parallel zur Dachfläche eingebaut) und Gaubendachfenstern (senkrecht eingebaut) unterscheiden. Dachflächenfenster bieten die beste Lichtausbeute und bieten einen attraktiven Ausblick in den Himmel. Gauben haben allerdings auch etliche Vorzüge: Sie sind in Bezug auf Regengeräusche und pralle Sonneneinstrahlung vorteilhafter. Vor allem aber bietet die Gaube eine zusätzliche Raumfläche: Sie macht den Platz in einer Dachschräge nutzbar, der sonst aufgrund der geringen Höhe nicht genutzt werden kann. Das vergrößert merklich das Raumangebot in Dachräumen. Gaubenlösungen sind im Allgemeinen aber deutlich teurer als Dachflächenfenster-Lösungen. Wenn es also nicht primär um den Raumgewinn geht, sind Panorama-Dachfenster sicherlich eine ebenso gute, aber deutlich günstigere Lösung.

### GAUBEN MÜSSEN ZUM HAUS PASSEN

Dachgauben gibt es in den verschiedensten Varianten, von Giebel- und Dreiecksgauben über Schlepp- und Flachdachgauben bis hin zu Rundgauben, um nur einige zu nennen. Bei der Aus-



## 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

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

*Wenn Ihnen Qualität wichtig ist*



wahl ist die optische Wirkung des Hauses von außen wichtig und entscheidend. So sollte eine Dachgaube zwar groß genug sein, um ausreichend Licht in das Dachgeschoss zu leiten, andererseits darf sie das Haus und das Dach nicht zu sehr dominieren. Ausgefallene Gaubenformen sind meist kostspielig und müssen maßgefertigt werden, während Standardvarianten auch als Gaubenbausatz erhältlich sind.

#### OHNE FACHMANN UND BAUAMT GEHT ES NICHT

Doch auch mit einem Fertigkonstrukt sollten Planung und Einbau einem Fachmann überlassen werden. Ob Gaube oder Dachflächenfenster, es sind nicht nur die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz einzuhalten, vielmehr darf sich die energetische Qualität des Hauses durch den Einbau nicht verschlechtern. Außerdem müssen Bebauungsplan und die jeweilige Landesbauordnung beachtet werden. Schließlich muss für den Einbau die Dachstuhlkonstruktion teilweise entfernt und der Dachstuhl entsprechend gestützt werden. Das sind die Gründe, weshalb auch ein Architekt oder Statiker hinzugezogen werden muss. Einerseits übernimmt der die Wärmeschutz- und statischen Berechnungen, andererseits prüft er, ob der Bauplan den baurechtlichen Vorgaben entspricht. Das ist wichtig, weil eine Gaube meist genehmigungspflichtig ist. Ob eine Baugenehmigung für den Bau einer Dachgaube erforderlich ist, hängt sowohl von der Region ab, in der man wohnt, als auch von der Größe der Dachgaube.

Anna Katharina Fricke





Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND.** Der Rechtsschutz-Versicherer.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

**ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG**  
 Haus & Grund-Team  
 Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Exklusivpartner von:



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.

Besonders günstige Konditionen  
 für Haus & Grund-Mitglieder

## Einbauschränke

### Schränke nach Maß

Einbauschränke sind echte Platzwunder. Unauffällig von Wand zu Wand eingebaut oder unter Dachschrägen und Treppen versteckt, sorgen sie für reichlich Stauraum. Aber auch sonst bieten die maßgeschneiderten Schränke viele Vorteile bei der Gestaltung von Räumen. Das gilt insbesondere für schwierigere Grundrisse. Gerade bei Dachschrägen bieten Einbauschränke oft gute Lösungen. An die Schräge angepasste Türen sorgen für ein klares Erscheinungsbild und schaffen noch mehr Stauraum.

#### PLATZWUNDER FÜR KLEINE RÄUME

Insbesondere in kleinen Wohnungen können solche Maßanfertigungen für viel Wohnkomfort und Großzügigkeit sorgen. Wenn etwa im Flur so ein Schrank nicht nur den Staubsauger verschwinden lässt, sondern auch gleich die Garderobe integriert. Oder wenn Schränke bis unter die Decke viel Platz für die kleinen und großen Besitztümer bieten und für klare Verhältnisse sorgen und dafür den Blick auf einzelne Möbelstücke wie Bett, Tisch oder Sofa fallen lassen. Selbst ein Homeoffice lässt sich in einen Einbauschränk integrieren oder durch einen Einbauschränk von einem Raum abtrennen.

#### MASSANGEFERTIGTE LÖSUNGEN

Solche von Experten geplanten und angefertigten Schranklösungen sind teurer als konventionelle Schränke. Sie bieten aber auch den Vorteil, dass gemeinsam Lösungen entwickelt, am Computer in 3-D betrachtet und noch stärker auf andere Einrichtungsgegenstände abgestimmt werden können. Der Vielfalt beim Design sind auch hier kaum Grenzen gesetzt. Das fängt schon bei den Türen an. Die einen schwören auf Drehtüren, die anderen bevorzugen Schiebetüren oder besser gesagt, Gleit- oder Schwebetüren. Denn die Technik ist heute so weit ausgereift, dass manchmal schon ein kleiner Schubs zum Öffnen und Schließen genügt.

Die Schränke oder Aufbewahrungssysteme selbst sind meist aus Holz, Holzfasernplatten oder Metall, die Türen je nach Geschmack aus Holz, Holzfurnier, aus Kunststoffen in verschiedensten Farben, glänzend oder matt, oder auch mit einer Spiegelfront versehen. Da man Einbauschränke nicht alle paar Jahre abbauen möchte oder unter Umständen auch einmal jemand anders in den eigenen vier Wänden wohnt, raten Fachleute eher zu „Understatement“. Hochwertige Materialien, gut verarbeitet in unaufgeregten Farben. Die Farbtupfer sollten eher andere Einrichtungsgegenstände oder Accessoires in die Räume bringen. Und natürlich gilt auch beim eingebauten Schrank: Helle Farben und helle Hölzer lassen die Räume größer wirken.

#### FLEXIBLES INNENLEBEN

Flexible Schranksysteme erlauben hier ganz unterschiedliche Aufteilungen für Wohnzimmer oder Büro. Soll es ein Kleiderschrank sein, sorgen Kleiderlifte oder ausziehbare Hosenhalter für Bequemlichkeit und effiziente Raumnutzung. Schubladen mit individueller Aufteilung helfen, auch bei anderen Kleidungsstücken den Überblick zu behalten. Wenn dann noch alles von innen beleuchtet wird, umso besser. Und wer es ganz luxuriös und großzügig möchte, macht aus dem Einbauschränk im Schlafzimmer gleich einen begehbaren Kleiderschrank mit Sitzgelegenheit und reichlich Platz.

Karin Birk

# Wenn das Dach in die Jahre kommt

Die Dacheindeckung ist der Schutzschirm für das Haus und seine Bewohner: Auch wenn die meisten Dacheindeckungen viele Jahrzehnte lang Bestand haben – irgendwann ist der Zeitpunkt für eine Neueindeckung gekommen. Die Dacheindeckung hält Wind und Wetter sowie Hitze und Kälte ab. So ist sichergestellt, dass das Innere des Hauses nicht durch die Witterung in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Dies alles gilt jedoch nur so lange, wie die Außenhaut des Daches intakt ist.

## WANN WIRD ES ZEIT ZU HANDELN?

Im Mittel halten Dächer um die 50 Jahre den verschiedenen Witterungseinflüssen stand. Schieferdächer dagegen können bis zu 100 Jahre alt werden, bevor eine Neueindeckung ansteht. Die Dachkonstruktion selbst und das Material der Eindeckung beeinflussen dabei die Lebensdauer eines Daches maßgeblich. Wenn vermehrt größere Schäden am Dach auftreten, sollte eine Neueindeckung in Erwägung gezogen werden. Auch wenn ein Dachausbau geplant ist oder das Haus an sich modernisiert werden soll, lohnt es sich zu prüfen, ob eine Dachsanierung im gleichen Zuge sinnvoll wäre.

## DACHNEUEINDECKUNG ODER DACHSANIERUNG

Bei der Dachsanierung geht es in der Regel darum, die gesamte Dachkonstruktion zu erneuern. Ist von einer Dachneueindeckung die Rede, so wird lediglich die Außenhaut – also die Dachpfannen – mit oder ohne neue Dachlatten erneuert. Bevor Sie die Neueindeckung Ihres Daches in Auftrag geben, sollten Sie das alte Dach prüfen lassen. Ist auch der Dachstuhl schadhaft, muss umfassender saniert werden.

## VORSCHRIFTEN BEACHTEN

In vielen Fällen, in denen das komplette Dach neu eingedeckt wird, ist nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), vormals Energieeinsparverordnung (EnEV), auch eine Dämmung erforderlich. Wenn die Räume unter dem Dach beheizt oder gekühlt werden, muss die Dachkonstruktion einen bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten einhalten. Informieren Sie sich rechtzeitig darüber, welche Dämmung das Haus zwingend haben muss.

Auch ist wichtig vorab zu klären, ob eine Baugenehmigung nötig ist. Falls die Dacharbeiten mit einem Dachausbau verbunden sind und eine neue Wohnung entsteht, ist das sehr wahrscheinlich. Das gilt auch, wenn Dachgauben dazu kommen oder die Fensterflächen erweitert werden sollen. Selbst wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, sind eventuell Vorschriften des Bebauungsplans einzuhalten.

## EINE FRAGE VON GESCHMACK UND BUDGET

Natürlich ist auch die Frage nach den verwendeten Materialien für Bauherren von großer Bedeutung – schließlich soll das neue Dach schick aussehen. Die gängigsten Materialien sind Dachsteine, Tonziegel und Schieferplatten. Diese sind in den verschiedensten Farben erhältlich, sodass der Kreativität kaum Grenzen gesetzt sind. Für welche man sich entscheidet, hängt von vielen Faktoren ab – nicht zuletzt vom persönlichen Geschmack, dem Budget und den Erwartungen an Lebensdauer und Wartungsaufwand. Achten Sie bei der Auswahl des Materials auch auf den Neigungswinkel des Daches. Bis zu einer Neigung von etwa 20 Grad

sehen zum Beispiel Schieferplatten sehr schön aus, bei großen Winkeln machen sich Betondachsteine gut. Zuletzt spielt schließlich auch noch die Größe des Daches eine Rolle. Zu kleinen Dachflächen passen auch eher kleine Ziegel. Für große Dachflächen können entsprechend größere Ziegel verwendet werden.

Anna Katharina Fricke

## ZUSATZARBEITEN KALKULIEREN

Um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollten Bauherren auch notwendige Zusatzarbeiten kalkulieren lassen. Hierzu zählen:

- Einfassung des Schornsteins
- neue Regenrinne und Fallrohr
- Schneefang (je nach Region notwendig)
- neue Dachfenster
- wasserdichtes Unterdach
- Dachausstiege, Tritte für Schornsteinfeger, Rettungswege etc.
- Gestaltung der Traufe

## TIPP

Steht das Haus in einer schneereichen Umgebung, sollten Sie in jedem Fall über Schneefanggitter nachdenken. In einer Region mit viel Wind sind dagegen oft Sturmklappen für Dachziegel Pflicht. Wird diese Regelung nicht beachtet, können Sie bei einem Schaden Probleme mit der Versicherung bekommen.

## 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](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



# Neuer Kamin

## Ohne Schornstein geht's nicht

Wer für den neuen Kamin einen neuen Schornstein braucht oder den alten reaktivieren möchte, muss einige Auflagen beachten. Erfüllt der Schornstein diese Maßgaben nicht, kann der Kamin nicht in Betrieb genommen werden. Helfen kann da der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger.

Frühlingszeit ist Renovierungszeit. Und auch wenn der Sommer vor der Tür steht, ist klar: Der nächste Winter kommt bestimmt. Und wo ließe der sich besser verbringen als vor dem kuscheligen Kamin. Einfach aufstellen und losheizen geht aber nicht – denn die neue Feuerstätte braucht einen Schornstein. „Die meisten Häuser verfügen über einen Schornstein, der grundsätzlich auch reaktiviert werden kann“, weiß Alexis Gula, Sprecher des Bundesverbands des Schornsteinfegerhandwerks. Das sei allerdings nicht immer einfach so möglich, Eigentümer müssten in Bezug auf Emissionswerte oder Schornsteinhöhe und -abstand die aktuellen Richtlinien beachten.

### SANIERUNG ODER NEUBAU

So müsse die neue Feuerstätte die Grenzwerte für Kohlenmonoxid und Feinstaub nach der Ersten Bundesimissionsschutzverordnung einhalten, erklärt Gula. Zudem sei eine Mindestableithöhe vorgeschrieben, die eine erforderliche Schornsteinhöhe voraussetzt. Auch müssen die Brandschutzabstände zu Fassade und Dämmstoff, Dach und Fenster eingehalten werden. Und zu guter Letzt muss es die Möglichkeit geben, den Schornstein regelmäßig zu reinigen. Gerade in alten Gebäuden, die meist über Schornsteinschächte mit großem Durchmesser verfügen, sei der Anschluss eines neuen Kamins meist unproblematisch. Erfüllt der alte Schornstein nicht mehr die Vorgaben, könne im Rahmen einer Schornsteinsanierung ein Rohr durchgezogen werden. Ist in neueren Gebäuden kein gemauerter Schornsteinschacht vorhanden, könne aber auch im Nachhinein ein Edelstahlschornstein an der Außenwand montiert werden.

### ZUERST ZUM BEZIRKSSCHORNSTEINFEGER

Wie die für den Anschluss eines neuen Kamins nötigen Maßnahmen konkret aussehen, variiert von Gebäude zu Gebäude. Damit beim Anschluss alles glatt läuft, sollten Eigentümer noch vor der Planung den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zurate ziehen. „Der kennt die baurechtlichen Maßnahmen und kann beurteilen, ob die neue Feuerstätte an den vorhandenen Schornstein angeschlossen werden kann und wie dieser eventuell saniert werden muss“, erklärt Gula, der selbst als Bezirksschornsteinfeger im Kehrbezirk Esslingen unterwegs ist. „Dabei suchen wir immer nach einer Möglichkeit, damit der Hauseigentümer die gewünschte Feuerstätte an einen Schornstein anschließen kann.“ Sprecher des Bundesverbands des Schornsteinfegerhandwerks: „Seinen Empfehlungen sollten Eigentümer dringend Folge leisten, denn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nimmt die neue Feuerstätte nach dem Anschluss durch den Ofenbauer ab. Passt dann etwas nicht, kann die Genehmigung nicht erteilt werden – der Kamin bleibt kalt.“

Katharina Lehmann

Tipp von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik: Die Grundlage für die Rechnung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers über die hoheitlichen Aufgaben bildet die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO), die zuletzt 2020 überarbeitet wurde. Hierin ist neben den Prüf- und Messintervallen für Heizungsanlagen ebenso festgelegt, welche Tätigkeiten der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger durchführen und wie viel Geld er hierfür verlangen soll.

## Verschiebung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

### Neuer Termin: 25.08.2021, 18:30 Uhr, Historisches Kaufhaus

Aufgrund der sich beinahe täglich verschärfenden Corona-Situation muss die für den 19.05.2021 geplante Mitgliederversammlung leider verschoben werden. Bei der ursprünglichen Terminplanung hatten wir die Hoffnung, dass sich die Pandemielage im Frühjahr 2021 entspannt. Dies hat sich leider nicht bewahrheitet.

Die Durchführung der Mitgliederversammlung zum geplanten Termin ist damit nicht möglich. Wir hoffen aber, dass sich die Situation bis zu dem oben genannten Ersatztermin im August wieder beruhigt hat. Uns ist bewusst, dass der Ersatztermin in die Ferienzeit fällt. Es ist jedoch nur sehr schwer

möglich, überhaupt noch einen freien Termin im Historischen Kaufhaus zu bekommen.

Die Einladung erfolgt dann nicht wie gewohnt per Brief, sondern über die Freiburger Hausbesitzer-Zeitung. Sie können sich den Termin jedoch schon einmal vormerken.

Wir bitten um Verständnis. Bleiben Sie gesund!

Manfred Harner  
(Verbandsvorsitzender)

Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)







## WEG-Verwaltung der Haus & Grund Immobilien GmbH jetzt auch digital

Neue Kommunikationsplattform nimmt Betrieb auf

**Erreichbarkeit, Transparenz und die zeitnahe Bereitstellung von Informationen** werden immer wieder im Zusammenhang mit den Wünschen an eine Hausverwaltung genannt. Um dies sicherzustellen, setzt die Haus & Grund Immobilien GmbH ab April 2021 auf das neue Eigentümerportal von **casavi**.

Mittels der modernen Kommunikations- und Produktivitäts-Plattform von **casavi** kann ab sofort den von der Haus & Grund Immobilien GmbH betreuten Wohnungseigentümergeinschaften ein eigener digitaler Informations- und Servicebereich angeboten werden. Egal ob **per Handy, Tablet oder PC**: alle wichtigen Informationen zur Immobilie sind stets griffbereit. Wohnungseigentümer können auf diesem Weg die Hausverwaltung der Haus & Grund Immobilien GmbH auch außerhalb der Bürozeiten kontaktieren.

### DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK

-  Bequeme elektronische Informationen über **Neuigkeiten, Termine und wichtige Ereignisse** rund um die Immobilie.
-  Online-Zugriff auf wichtige Dokumente wie **Hausordnung, Energieausweis oder Teilungserklärungen**.
-  **Mitteilungen, Fragen** oder auch **Mängel** können der Hausverwaltung online übermittelt werden. Der Bearbeitungsstand ist jederzeit abrufbar.
-  Online-Austauschmöglichkeit mit den **Nachbarn**.

### KANN IHRE VERWALTUNG DAS AUCH?

Gerne unterbreitet unsere Verwaltungsabteilung auch Ihrer WEG ein Angebot zur Übernahme der Verwaltung – natürlich inklusive Informations- und Serviceportal!

Ein Angebot erhalten Sie nach einem ausführlichen Gespräch von unserem Abteilungsleiter, Herrn Fischer – Telefon 0761 389 56 00.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Freiburg hält zusammen!

Haus & Grund Freiburg unterstützt das Restaurant „Erste Liebe“

Vielen Freiburgern ist das „EL Bolero“, noch in guter Erinnerung. Inzwischen ist aus dem „El Bolero“ das Restaurant „Erste Liebe“ geworden. Der engagierte Gastronom Abuzer Yurdakul hat hier nach aufwendiger Renovierung mit sehr viel Liebe zum Detail ein einzigartiges Wohlfühlambiente geschaffen. Dass das neue Konzept sehr viel Anklang findet, war an dem guten Besuch in Vor-Corona-Zeiten unschwer abzulesen.



Doch die „Erste Liebe“ hat – wie alle Gastronomiebetriebe – unter dem inzwischen zweiten Lockdown schwer zu leiden. Trotz aller Anstrengungen kann mit „to go“-Angeboten nur ein Bruchteil des üblichen Umsatzes erwirtschaftet werden.

Da Abuzer Yurdakul und sein Team faktisch Nachbarn von Haus & Grund Freiburg sind, wurde als Zeichen der Solidarität eine Unterstützungsaktion ins Leben gerufen. Zu diesem Zweck hat Haus & Grund Freiburg im Rahmen der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ die Werbeprämie erhöht und auf einen Restaurantgutschein umgestellt. Mitglieder von Haus & Grund Freiburg, die ein neues Mitglied werben, dürfen sich ab sofort über einen 35,00 EUR-Gutschein freuen, den sie wahlweise im Restaurant „Erste Liebe“ oder im benachbarten „Caféhaus“ einlösen können.

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 nur noch die Eingabe eines Passworts erforderlich. Das aktuelle **Passwort** ist die Postleitzahl der Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg, also „**79098**“.

Die Umstellung erfolgte zum 20.03.2021. Jetzt 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

Februar 2021, **107,5**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Februar 2021, **107,5**

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

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

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

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 Freiburg informiert:

## Neuaufgabe der Mietverträge

Unser Wohnraummietvertrag sowie unser Mietvertrag für Eigentumswohnung von Haus & Grund Freiburg wurden grundlegend überarbeitet und der aktuellen Rechtsprechung angepasst. Beide Mietverträge haben die Auflagen-Nr. 02/2021. Diese können Sie in Printform in unserer Geschäftsstelle erhalten oder in unserem Mietvertragsportal unter [www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) kaufen und direkt am PC ausfüllen. Bereits gekaufte oder schon in Arbeit befindliche Online-Mietverträge werden automatisch aktualisiert.

Bitte verwenden Sie ab sofort nur noch die aktuellen neuen Mietverträge.

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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 20.04.2021

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](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) einloggen.

  
Haus & Grund®  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,  
Freiburg

In Kooperation mit:  
  
schufa

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

Nachfolgende Mustertexte und Informationsblätter sind für Mitglieder kostenfrei im **Mitgliederbereich** auf unserer Homepage als Download abrufbar. Nutzen Sie dafür bitte folgende Zugangsdaten:

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0 Fax: 0761/38056-60; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a>
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a> Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Layout	Stephan Konrad
Titelbild	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Druck	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Anzeigenverw.	Erscheinung 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](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de)



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg





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

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



Seit 1870

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

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

www.isotec-walzer.de



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

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](http://www.stritmatter-fliesen.de)

**Kurt Zeltner**

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12  
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72  
Fax 0761 / 736 90

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

*Können wir.  
Machen wir.*

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



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

**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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