

105. Jahrgang

Jubiläumsausgabe  
07-08 | 2021



# Freiburger

# Hausbesitzer-Zeitung

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

**Mitglieder-  
versammlung**  
am 25. August 2021  
Einladung  
auf Seite 22

**2021**  
125 JAHRE Haus & Grund Freiburg

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



**Wir unterstützen Sie  
mit über 125 Jahren Erfahrung!**

**125 Jahre Haus &  
Grund Freiburg e.V.**

35 JAHRE HAUS & GRUND  
IMMOBILIEN GMBH

**Kündigung wegen  
Eigenbedarf**

WAS MIETER UND VERMIETER BE-  
ACHTEN MÜSSEN

**Jubiläums-  
gewinnspiel**

FÜR MITGLIEDER VON  
HAUS & GRUND FREIBURG



Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17  
[krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)



### FREIBURG - HOCHDORF

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und 1 Gewerbe  
Wohnfläche ca. 226 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, Grund-  
stück ca. 517 m<sup>2</sup>, Baujahr 1979, gepflegter Zustand,  
Öl-ZH, EV 124 kWh/m<sup>2</sup>a, komplett vermietet,  
KM € 35.000,- p.a.

KP € 1.175.000,- inkl. Garage

### WALDKIRCH

1-Zimmer-Appartment, bezugsfrei,  
Wohnfläche ca. 41 m<sup>2</sup>, 3. OG mit Aufzug, HH, Baujahr  
1967, frisch renoviert, neues Bad und neue Böden,  
neue Einbauküche, Gas-ZH, EV 97,5 kWh/m<sup>2</sup>a,  
2 Minuten zur Bahnanbindung, Nähe Sick

KP € 160.000,- (Mindestpreis) inkl. Garage



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

1-Zimmer-Eigentumswohnung, bezugsfrei  
Wohnfläche ca. 36,12 m<sup>2</sup>, 11. OG mit Aufzug, HH,  
Baujahr 1976, Öl-ZH, EV 133 kWh/m<sup>2</sup>, Balkon,  
Singleküche, TopÖPNV-Anbindung, Blick über Freiburg

KP € 175.000,-

### ST. MÄRGEN

4,5-Zimmer-Wohnung mit Fernblick, Wohnfläche  
ca. 124 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> Terrasse, Bj. 1979, Öl-ZH EV  
104 kWh/m<sup>2</sup>a, 2 Bäder, Granitfliesen, neue bodentiefe  
Fenster, offene Küche mit Einbauküche, viel  
Gestaltungspotential,

KP € 325.000,- inkl. 2 TG-Plätze



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 125 Jahre Haus & Grund Freiburg e.V.  
35 Jahre Haus & Grund Immobilien GmbH
- 10 Interview mit Robert Habeck, Bündnis 90/Die Grünen
- 12 CO2-Umlage auf Vermieter gescheitert  
Erfolgreiche Gemeinschaftsaktion von Haus & Grund

## RECHT & STEUER

- 13 Kündigung wegen Eigenbedarf:  
Was Mieter und Vermieter beachten müssen
- 14 Mehr Bürokratie durch Landesgrundsteuer
- 14 Kommunen haben Mehraufwand durch  
Grundstückswertermittlung
- 15 Buchbesprechung  
Miete in Zeiten von Corona
- 15 Frau blieb nach der Trennung in der Ehewohnung
- 16 Haushaltsnahe Handwerkerleistungen  
Auch bei Neubauten steuerlich abzugsfähig?

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 17 BGH: Kein Anspruch auf Rückzahlung von WEG-  
Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern
- 18 Wohnungseigentümer können haushaltsnahe Dienst-  
leistungen steuerlich absetzen
- 18 BGH-Urteil: Verwalter war nur in Ausnahmefällen  
zustellungsvertretungsbefugt

## RUND UMS HAUS

- 19 Schallschutz: Lärm einfach aussperren
- 20 Raumklima: Wohlfühlfaktor in den vier Wänden erhöhen
- 20 Wohngesunde Planung: Schadstoffe vermeiden
- 21 Schimmelpilzschäden: Kalte Wände sind anfällig

## VERBANDSINFO

- 22 Einladung zur Mitgliederversammlung
- 23 Mitglieder werben Mitglieder
- 24 Kostenlose Mietkautionen  
Bankhaus Faisst stellt Service ein
- 24 Online-Seminarprogramm
- 26 Jubiläumsgewinnspiel
- 26 Preisindex für die Lebenshaltung
- 26 Unsere Dienstleistungen
- 27 Verlagsprogramm

## Einladung zur Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

am 25. August 2021, 17.30 Uhr  
im Historischen Kaufhaus

NÄHERE INFOS AUF SEITE 22

## Die Maßstäbe der Messtechnik



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



**BFW Dieter Ritter GmbH**

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



**BFW RITTER**  
HEIZKOSTENABRECHNUNGEN



# 125 Jahre Haus & Grund Freiburg e.V.

## 35 Jahre Haus & Grund Immobilien GmbH

Die Freiburger Grund- und Hausbesitzerzeitung berichtete einst über das „Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsnot“.

Würde man im Text selbst nicht über den Begriff der „Nationalversammlung“ und über das Datum 29. April 1920 stolpern, würde es kaum auffallen, dass die Schlagzeile bereits 101 Jahre alt ist. Sie entstammt der Ausgabe Nr. 9 der Freiburger Grund- und Hausbesitzerzeitung vom 05. Mai 1920. An Aktualität hat das Thema jedoch nichts eingebüßt. Auch im Jahr 2021 – unserem Jubiläumsjahr – ist die Wohnungsnot ein beherrschendes Thema. Vor allem mangelt es an bezahlbarem Wohnraum.

Eine eigene Zeitung hat Haus & Grund Freiburg übrigens erstmals am 01. Oktober 1916 herausgegeben. Zuvor war jahrelang vergeblich versucht worden, ein Vereinsmagazin auf die Beine zu stellen. Die anfallenden Kosten waren jedoch ein zu großes Hindernis. Schließlich sollte die Zeitung den Mitgliedern kostenlos zugestellt werden.

Aber was hat das mit dem 125-jährigen Jubiläum von Haus & Grund Freiburg zu tun? Ganz einfach: seit seiner Gründung hat der Verein eine derart starke Entwicklung genommen, dass man eine eigene Zeitung für unabdingbar hielt. Dies mit den Zielen, die Mitglieder über alle Hausbesitzerfragen auf dem Laufenden zu halten, die Mitglieder des Vereins zusammen zu halten und „noch fernstehende Hausbesitzer zuzuführen“. Doch der Reihe nach.

### EIN BLICK AUF DIE ANFANGSJAHRE

Der „Grund- und Hausbesitzer Verein Freiburg“ wurde am 14. September 1895 von dem Haferhändler Georg Rißler mit 39 weiteren Mitgliedern gegründet. Zuvor waren im „Freiburger Tagblatt“ und anderen Zeitungen verschiedene Aufrufe zur Gründung ergangen. Seine Arbeit hat der neu gegründete Verein jedoch erst

1896 aufgenommen. Zuvor mussten diverse organisatorische Fragen geklärt werden. So z.B. der „Mietvertrag bezüglich eines Vereinsbüros“, die „Einstellung eines Sekretärs“, die Herstellung der Mitgliedskarten und die Aufstellung der „Mietvertragsformulare & Hausordnungen für Vereinsmitglieder“. Auch die Eintragung in das Vereinsregister erfolgte erst Anfang des Jahres 1896.

Dem noch jungen Verein blies sofort der Wind ins Gesicht. Bereits in einer der ersten Vorstandssitzungen musste sich der Vorstand mit einem Hetzartikel gegen die Vereinsgründung im „Freiburger Boten“ befassen. Zudem war der erste Vorstand nicht sehr dauerhaft. Erst die Wahl des Rechtsanwaltes Röttinger führte zu ruhigeren Verhältnissen an der Vereinsspitze. Er führte den Verein immerhin 13 Jahre lang. Bis zum Jahr 1908 betrug die Mitgliederzahl 430. Einen erheblichen Schub bei den Mitgliedern brachte dann eine neue Steuereinschätzung des Grundbesitzes mit sich, die 1910 zu einer spürbaren Umlagerhöhung von 24 Pfennigen auf 31 Pfennige führte. Hierdurch wuchs die Mitgliederzahl auf 1100 an. Ein weiterer starker Zuwachs bei den Mitgliedern war dann in der Amtszeit des Vorsitzenden Leo Staiger (1911 – 1933) zu verzeichnen. Unter seiner Leitung ist die Mitgliederzahl von 1100 auf 1900 Mitglieder gestiegen.

### DIE RAHMENBEDINGUNGEN

„Eigentum ist Diebstahl“, postulierte Karl Marx (1818 – 1883). Ein Satz, der auf den französischen Denker Pierre-Joseph Proudhon in seiner Schrift „Was ist das Eigentum?“ zurückgeht. Es braucht wenig Phantasie, dass die Anhänger von Karl Marx daraus die Schlussfolgerung zogen, dass sich nicht die staatlichen Eingriffe in das Eigentum, sondern das Privateigentum als solches rechtfertigen müsse. Dieses Umfeld veranlasste damals Haus- und Grundeigentümer, sich zur Verteidigung ihres Eigentums zusammen zu schließen, das die Klassenkämpfer vorrangig im Visier hatten. Nicht nur in Freiburg, sondern im ganzen Gebiet des Deutschen Kaiserreichs wurden daraufhin Haus- und Grundeigentümervereine gegründet. Reichskanzler war damals nicht, wie man vermuten könnte, Bismarck, sondern der eher unbekannte Fürst Chlodwig zu Hohenlohe-Schillingsfürst.

Nun gut, die Zeiten haben sich geändert. Sollte man zumindest meinen. Dennoch muss man auch heute wachsam sein. 2019 sind – vor allem in Berlin – erneut Diskussionen um die Enteignung von Immobilieneigentum aufgeflammt. Und in einer scharf geführten Debatte in der ARD-Talkshow „Maischberger“ sorgte der Juso-Vorsitzende Kevin Kühnert mit der Frage für Aufsehen, mit welchem Recht jemand mehr als 20 Wohnungen habe. Es folgte ein Interview mit der Wochenzeitung „Die Zeit“ in dem Kühnert auf die Frage, wie er sich Sozialismus vorstelle, dann nochmals nachlegte: „Ohne Kollektivierung ist eine Überwindung des Kapitalismus nicht denkbar.“ Man reibt sich verwundert die Augen: die Ähnlichkeit der aktuellen Probleme mit denjenigen, vor die Hausbesitzer bereits vor 125 Jahren gestellt waren, ist frappierend.





## 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, Salzmatte 10, 79341 Kenzingen

# STEINHART



## FENSTERBAU

Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Und wer glaubt, Bürokratie sei ein modernes Phänomen, der irrt ebenfalls. Schon vor über 100 Jahren ärgerten sich in Hausbesitzer darüber, dass Baugenehmigungen zu lange dauerten, komplizierte Auflagen Projekte verteuerten oder Mieter ihre Zahlungen nicht entrichteten. Für die Gründungsväter von Haus & Grund Freiburg gab es also genug Gründe, einen Verein für Haus und Grundbesitzer zu gründen.

### DER ERSTE WELTKRIEG

Der erste Weltkrieg ging an Freiburg nicht spurlos vorüber. Wie im gesamten Kaiserreich war das Militär 1914 in Freiburg omnipräsent: Im Stadtgarten ertönte Marschmusik, auf dem Flugplatz exerzierte die Artillerie. Als im Sommer 1914 der erste Schuss fiel, reagierte speziell das Bildungsbürgertum mit Kriegseuphorie. Weil aber fast alle Männer an die Front mussten, gingen viele Geschäfte pleite. Innerhalb kurzer Zeit erlebte Freiburg einen rasanten Bevölkerungsaustausch. Aus ganz Deutschland kamen Soldaten, um ins umkämpfte Elsass versetzt zu werden. Gleichzeitig verwandelte sich die Stadthalle in ein großes Lazarett.

Wegen seiner Nähe zur Front wurde Freiburg damals mehrfach angegriffen. Gleich zweimal wurde die Stadt Opfer des gerade erst erfundenen Luftkriegs. Beim schwersten Luftangriff am 14. April 1917 kamen 13 Menschen durch französische und britische Bomber ums Leben. Aber auch der Angriff im August 1917 verur-

sachte erhebliche Schäden. Blättert man durch alte Ausgaben der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung, liest man Artikel zu Entschädigungsfragen nach Luftangriffen. Aber nicht nur das. Offensiv wurde auch für Kriegsanleihen geworben, die die Erfolge „durch das Schwert“ flankieren sollten. Eine wahrlich schwere Zeit für Hausbesitzer und den Verein. Bereits durch die Baukrise um 1910 waren die Renditen für Häuser völlig eingebrochen. Es sollte aber noch schlimmer kommen. Nach Ende des 1. Weltkriegs erließen

die Behörden einen Mietpreisstop. Zusätzlich übernahmen Wohnungsämter und Preisbehörden die Aufsicht. Selbstverständlich waren aber die Hausbesitzer weiterhin für die Instandhaltung der Häuser verantwortlich. Und das bei unverminderter Steuerlast!

### DIE PARTEI DER „HAUS- UND GRUNDBESITZER“

Wussten Sie, dass es in Freiburg eine eigene „Partei der Haus- und Grundbesitzer“ gab?

Um 1921/1922 formierte sich die „Partei der Haus- und Grundbesitzer“. Bei der Kandidatur für den Stadtrat 1922 konnten bereits zehn Mandate errungen werden. 1926 konnte man sich auf 14 Sitze steigern. Vorstand und Fraktion befassten sich regelmäßig und intensiv mit Fragen der städtischen Abgaben, der städtischen Versorgung (Wasser- und Abwasser-

gebühren). Dies natürlich mit dem Ziel, auf die entsprechenden Umlagen Einfluss zu nehmen.

Seinerzeit wurde der Verein von Stadtrat und Architekt Leo Staiger geführt. Unter seiner Führung nahm der Verein einen regen Aufschwung.



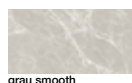
# GÖTZ+MORIZ

bauen + modernisieren



#### Boden- und Wandfliese

MarbleStyle  
60 x 120 cm,  
rektifiziert,  
Feinsteinzeug 6 mm



grau smooth  
statt 69,90 €  
**59<sup>90</sup>** €/qm



weiß poliert  
statt 79,90 €  
**69<sup>90</sup>** €/qm



Top-Preis!

**49<sup>95</sup>** €/qm

#### Landhausdiele Fertigparkett

2200 x 260 x 15 mm  
Naturöl-Oberfläche  
formstabiler 3-Schicht-Aufbau



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

Preise gültig bis 30.09.21

[freiburg@goetzmoriz.com](mailto:freiburg@goetzmoriz.com)

[www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

79111 Freiburg  
Basler Landstr. 28  
Telefon +49 761 497-0

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



Bereits im November 1926 war man in der Lage, sich mit dem Erwerb einer eigenen Geschäftsstelle zu befassen. Zunächst dachte man an das Anwesen Bertholdstr. 18, das zur Zwangsversteigerung anstand. Schließlich brachte aber Architekt Nerbel das Haus Erbprinzenstr. 7 ins Gespräch. Bereits eine Woche nach dessen Besichtigung, am 30.11.1926, wurde der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen. Als Kaufpreis waren 26.500 RM vereinbart. Der der Verein bezog daraufhin das Erdgeschoss, während die oberen Stockwerke als Wohnungen vermietet wurden.

In der Folgezeit verdüsterte sich die wirtschaftliche Lage zusehends, nachdem es zunächst nach einer leichten wirtschaftlichen Erholung aussah. Die Machtübernahme durch Adolf Hitler führte jedoch erneut zu einem massiven staatlichen Einfluss. So wurde auch der Mietenstopp wieder eingeführt.

### DAS DRITTE REICH

Zu Beginn der nationalsozialistischen Machtergreifung hatte der Verein noch die naive Vorstellung, nicht von der Machtübernahme betroffen zu sein. Dies mit der Vorstellung, dass man ein unpolitisches Organ sei. Es sollte sich jedoch schnell herausstellen, dass dies eine völlig falsche Einschätzung der Lage war. Denn auch die Vereine wurden schließlich der „Gleichschaltung“ unterworfen. Die „Gleichschaltung“ des Haus- und Grundbesitzervereins Freiburg folgte am 15. 09.1933 in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung. Hier wurde der Kaminfegermeister Wilhelm Walter zum Vorstand ernannt. Sie lesen richtig: es gab keine Wahl mehr. Sondern der Vorstand wurde schlicht und ergreifend ernannt.

In der Folgezeit wurde auch die Vereinssatzung massiv geändert und auf das Führerprinzip ausgerichtet. Dennoch war das Misstrauen der NS Führung auch in den folgenden Jahren groß. Auf Reichsebene wurde der Zentralverband in den „Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer e.V.“ umgewandelt. Der Freiburger Verein war als Ortsverein Pflichtmitglied. Im Oktober 1937 wurde schließlich auch dem Freiburger Verein die reichseinheitliche Satzung vorgeschrieben. Diese enthielt keinerlei Spielraum mehr für lokale Regelungen. Es war nur noch ein Feld für die Eintragung des jeweiligen Ortes vorgesehen.

Wie schon im Jahr 1934 stellte sich die Vereinsführung gegenüber dem Amtsgericht im Hinblick auf die Eintragungskosten wegen Eintragung der neuen Satzung auf den Standpunkt, dass die Satzungsänderung von außen herangetragen wurde. Man war

daher nicht bereit, die Eintragungskosten zu übernehmen. Erneut wurde der Verein dann von den Eintragungskosten befreit.

Aber auch die Freiburger Hausbesitzer Zeitung musste sich den neuen Zeiten fügen. Nachdem sie 22 Jahre wöchentlich erschienen war, musste sie im Februar 1938 ihr Erscheinen einstellen. Ab März 1938 gab es lediglich noch eine Hausbesitzerzeitung, nämlich die „Badische Hausbesitzerzeitung“ für ganz Baden mit Erscheinungsort in Karlsruhe.

### DER ZWEITE WELTKRIEG

Mit dem Bombenangriff vom 27.11.1944 war auch Freiburg von schwerster Kriegszerstörung betroffen. Das Verbandshaus in der Altstadt hatte zwar keine Schäden durch den Feuersturm erlitten. Dennoch hatten das Dach und das Obergeschoss Schäden abbekommen, die notdürftig repariert werden mussten. Ansonsten hätte die Gefahr bestanden, das gesamte Verbandshaus und die Vereinsakten zu verlieren.

Mit der Besetzung Freiburgs durch die Franzosen am 21.04.1945 kam für den Verein ein weiterer einschneidender Punkt zum Tragen: es wurde ein allgemeines Verbot für jede Art von Vereinstätigkeit erlassen. Dies wäre das Ende des Vereins gewesen, hätte sich damals nicht Frau Wally Meister um den Erhalt des Hauses und um den Zusammenhalt der Unterlagen gekümmert. Die Verdienste von Frau Meister wurden später durch die Verleihung des Bundesverdienstkreuzes gewürdigt. Auch der Verein zeigte sich erkenntlich, in dem er ihr ein lebenslanges Wohnrecht im eigenen Verbandsgebäude zugestand.

### DER WIEDERAUFBAU

Auch der Wiederaufbau brachte erhebliche Gefahren für das private Eigentum mit sich. Denn es existierte ein Konzept des Basler Städtebauers, Professor Hans Bernoulli, der daran dachte, den Boden zu kommunalisieren. Dies nach dem Motto „den Boden der Stadt - dem Bürger das Haus“. Dies war Ansporn für Karl-Friedrich Schneider, die Kräfte für die Interessen der Haus- und Grundeigentümer neu zu sammeln. Denn er hatte schnell erkannt, dass er alleine gegen derartige Pläne nichts auszurichten vermochte. Seinem Zeitungsaufruf folgten jedoch lediglich acht Personen. Letztlich kam es jedoch nicht zur Verstaatlichung des Bodens.

Die erste Mitgliederversammlung konnte der Freiburger Haus- und Grundbesitzerverein im Januar 1949 durchführen. Man hatte

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**Einfach  
anrufen  
0761  
45997-0**

**HOPP UND  
HOFMANN**



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

www.furter-grafik.de

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**



**kiefer**  
MALER UND STUCKATEUR

☎ **0761 - 800 135**

[www.kiefer-maler-stuckateur.de](http://www.kiefer-maler-stuckateur.de)  
**FREIBURG**







jedoch das Bestreben, sich deutlich von der vorherigen Zeit zu distanzieren. Daher bezeichnete man diesen Anlass als „Gründungsversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Freiburg im Breisgau“. Unverzüglich wurde auch eine neue Satzung erlassen, die wieder demokratisch gewählte Organe vorsah. Es wurde ein neuer Vorstand mit Dr. Franz Kaiser an der Spitze gewählt. Dr. Kaiser war seinerzeit Geschäftsführer der IHK und verfügte damit sowohl zur Politik als auch zur Wirtschaft über die notwendigen guten Beziehungen.

Gleichwohl dauerte es noch bis zum

23.12.1949, bis die Vereinstätigkeit wieder aufgenommen werden durfte. Hierfür war die Genehmigung der Stadtverwaltung notwendig. Diese musste aber auf die Genehmigung der französischen Militärverwaltung warten. Es bedarf keiner Erwähnung, dass diese Zeit auch für Vermieter mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden war. Flüchtlingsströme waren zu bewältigen, Vertriebene aus den Ostgebieten mussten untergebracht werden. Hinzu kamen Kriegsheimkehrer und Umsiedler aus Ost- und Südeuropa. Es verwundert daher kaum, dass es in dieser Situation erneut staatliche Eingriffe in die Wohnraumverwaltung gehabt. Der Wiederaufbau wurde auch in Freiburg massiv vorangetrieben. In nur wenigen Jahren ist es gelungen, die Bausubstanz in der Freiburger Altstadt mit ansprechenden Gebäuden wiederherzustellen. Durch die privaten Eigentümer wurde seinerzeit die größte Bauleistung erbracht, die die Stadt Freiburg jemals erlebt hatte. In der Zeit von 1949-1955 wurden in Freiburg über 8300 neue Wohnungen geschaffen. Im gleichen Zeitraum ist auch der Mitgliederbestand des Freiburger Vereins wieder gewachsen. Ab Januar 1950 konnte man daher auch im Monatsrhythmus die Herausgabe der eigenen Zeitung wieder aufnehmen. Seither trägt sie den Namen „Freiburger Hausbesitzer Zeitung“.

In der zweiten Mitgliederversammlung der Nachkriegszeit am 28. April 1953 wurde die Satzung erneut überarbeitet. Unter anderem wurde der zunächst vergessene zweite Vorsitzende wieder eingeführt. Zudem wurde ein Beirat eingerichtet, der mindestens 15 Mitglieder haben sollte. Hieran hat sich gezeigt, dass das Grundeigentum wieder eine breite Basis engagierter Bürger hatte. Auch der ursprüngliche Geschäftsführer des Vereins, Dr. Theodor Eggers, war im Verein wieder sehr aktiv und wurde daher erneut als Geschäftsführer bestimmt. Den Vorsitz des Vereins übernahm damals Dr. Hermann Schwarzwerber, Oberstudienrat und Professor.

Die Leitung des Vereins wechselte dann in der Mitgliederversammlung am 30.9.1957. Als erster Vorsitzender wurde Oberstudienrat Alfred Bartsch gewählt, der die Vereinsgeschäfte 15 Jahre führte und den Freiburger Hausbesitzerverein zu einem respektierten Partner im öffentlichen Leben machte.

Der neue Vorsitzende Alfred Bartsch hatte jedoch noch lange Jahre mit den Nachwirkungen des verlorenen Krieges zu kämpfen. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass erst 1963 durch die Bundesregierung ein Gesetz über den schrittweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft verabschiedet wurde. Bis dato mussten die Hauseigentümer niedrige Mieten gewähren und wurden gleichzeitig im Rahmen des Lastenausgleichs mit einer Vermö-



Wir sind Premium-Partner  
von Haus & Grund Deutschland

AR 01/70321.07

125 Jahre  
Haus & Grund Freiburg.  
Herzlichen Glückwunsch!

Ihre Immobilie hat den besten  
Schutz verdient!

- Wohngebäudeversicherung
- Haus & Grundbesitzerhaftpflicht
- Vermieter-Rechtsschutz
- Mietausfallschutz

Wir kümmern uns darum:

Tel.: 0761 20 888 57

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

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

gensabgabe belastet.

1969 wurde dann durch die sozialliberale Koalition das soziale Mietrecht eingeführt. Mit dem Wohnungskündigungsschutzgesetz aus dem Jahre 1971 wurden dann Maßgaben wie die Vergleichsmiete festgeschrieben.

In der Folgezeit gab es jedoch erneut Verstaatlichungsfantasien. Seitens der SPD kursierte die Überlegung, die Verfügungsgewalt über die Grundstücke wieder ganz in die Hand der Gemeinden zu geben. Sie erinnern sich, für Freiburg gab es kurz nach Kriegsende schon einmal die Idee der „Kommunalisierung“. Zum Glück wurden diese Pläne unter den sozialliberalen Regierungen nicht weiterverfolgt.

Festzuhalten bleibt: mit der Entwicklung der siebziger Jahre war immerhin der Durchbruch auch bei der Wohnungswirtschaft in Richtung einer sozialen Marktwirtschaft erreicht.

In dieser Zeit wechselt auch noch einmal die Vereinsführung, nachdem der bisherige Vorsitzende, Alfred Bartsch, erklärt hatte, altershalber zurückzutreten. Es rückte dann der langjährige Schriftführer und engagierte Mann der 1. Stunde in der Nachkriegszeit, Karl Friedrich Schneider, zum ersten Vorstand auf.

Themen, die damals aktuell waren, haben auch heute nichts von ihrer Aktualität eingebüßt. So sprach in der Mitgliederversammlung 1977 Staatsrat a.D. Dr. Werber über das Thema „die Mieten müssen sich am Markt orientieren“. In seinem Vortrag zeigte er auf, wie stark sich der Wohnungsbau in den siebziger Jahren zurück entwickelt hat. Dies deshalb, da es keine angemessenen Renditen zu erzielen gab. Er wies deshalb darauf hin, dass es einen neuen Wachstumsschub beim Wohnungsbau nur geben könne, wenn es möglich wird, eine angemessene Rendite zu erzielen. Sie merken schon, diese Problematik ist aktueller denn je. Denn auch heute haben noch nicht alle politischen Gremien in der Stadt verstanden, dass ein Wohnungsneubau nur möglich ist, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen passen. Bei exorbitanten Bau- und Grundstückskosten ist es einfach nicht möglich, eine Neubauwohnung für 8,50 € je Quadratmeter zu vermieten!

#### EIN VEREIN MIT EINEM UMFASSENDEM LEISTUNGSANGEBOT

In der Mitgliederversammlung 1986 wurde Dipl. Kaufmann Erwin Fedeler zum ersten Vorstand gewählt, während Stadtrat Hermann Aichele das Amt des zweiten Vorsitzenden übernahm. Im gleichen Atemzug wurde auch die Satzung modernisiert.

Unter anderem wurde der bisherige Vereinsname in „Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg im Breisgau und Umgebung e. V.“ geändert. Damit wurde einerseits die zunehmende Bedeutung des Vereines zum Ausdruck gebracht, indem nun von „Verband“ gesprochen wurde. Des Weiteren hat sich im neuen Vereinsnamen auch die räumliche Ausdehnung des Vereins besser wieder gespiegelt.

Unter der Geschäftsführung von Dipl. Betriebswirt und RA Manfred Harner, der 1985 noch unter der Ära von Karl Friedrich Schneider zum Verein gestoßen war, entwickelte sich die

Geschäftsstelle zu einem modernen Dienstleistungsbetrieb. Für die Mitglieder wurden zahlreiche Dienstleistungen angeboten. Der Leistungskatalog aus dem Jahr 1996 spiegelt dies deutlich wider:

- täglich Rechtsberatung
- kostenlose Steuerberatung
- kostenlose Bau- und Planungsberatung
- kostenlose monatliche Lieferung der Freiburger Hausbesitzer Zeitung
- Schriftwechsel mit Behörden und Mieter gegen eine geringe Aufwandsentschädigung
- Vertrieb von Formularen wie zum Beispiel den Wohnungsmietvertrag

1991 übernahm dann Manfred Harner auch den ersten Vorsitz des Verbandes. Im April 1994 wurde der Vereinsnamen erneut geändert. Seither heißt der Freiburger Haus- und Grundbesitzerverein „Haus und Grund Freiburg - Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freiburg im Breisgau und Umgebung e.V.“.

#### AUSBAU DER GESCHÄFTSSTELLE

60 Jahre lang (von 1926-1986) wurde für die Geschäftsstelle nur das Erdgeschoss des Verbandsgebäudes Erbprinzenstraße 7 genutzt. Die beiden Obergeschosse waren hingegen vermietet. Jetzt wurde der Ausbau des gesamten Hauses in Angriff genommen. Zunächst erfolgte 1987 der Ausbau und anschließende Umzug in das erste OG. Nach Abschluss der Arbeiten konnte das Erdgeschoss saniert werden, sodass dem Verband ab diesem Zeitpunkt zwei Geschosse zur Verfügung standen.

Im Jahr 1990 wurde die erste eigene EDV-Anlage angeschafft, um den zunehmenden Aufgaben der Mitgliederverwaltung gerecht zu werden. 1993 erfolgte eine „Renovierung“ der Vereinszeitung. Sie erhielt eine verbesserte, zweifarbige Aufmachung. Bei den Mitgliedern und Anzeigenkunden stieß diese Veränderung auf große Zustimmung. Im gleichen Jahr wurde auch der Handwerkerservice eingeführt, sodass die Mitglieder seither Sonderkonditionen bei besonders zuverlässigen Firmen erhalten.

Inzwischen war der Raumbedarf für den Verband und für die neu gegründete Immobilien GmbH so groß, dass 1995 die Freimachung und Renovierung des zweiten OG erfolgte. Die Räume im zweiten OG wurden daraufhin von der Tochtergesellschaft des Verbandes, der Haus & Grund Immobilien GmbH, Ende 1995 bezogen. Gleichzeitig erfolgt eine Außenrennovation, sodass Ende 1995 die gesamte Renovierung des Verbandshauses abgeschlossen werden konnte.

#### KEINE RENOVIERUNG IST VON DAUER ...

Sie kennen das: bei einem Gebäude ist man nie fertig. Dies gilt auch für das Verbandshaus. Denn nach rd. 20 Jahren hat sich hier herausgestellt, dass die Anforderungen an einen modernen Geschäftsbetrieb nicht mehr mit der bisherigen Struktur der Geschäftsräume im Erdgeschoss zu bewerkstelligen waren. Dies hat zu der Überlegung geführt, die Räume nicht nur zu renovieren, sondern auch gleich umzubauen, um sie den Erfordernissen des Geschäftsbetriebes anzupassen.

Eingangsbereich und Erdgeschoss wurden daher im Jahr 2016 komplett umgebaut. Seither findet sich linker Hand des Flures ein moderner, freundlich gestalteter Empfang. Beim Umbau wurde darauf geachtet, viel mit Holz zu arbeiten, um auch dem Charakter des Hauses gerecht zu werden. Das Haus sollte einerseits modern







wirken, andererseits aber auch seine Geschichte nicht verleugnen. Des Weiteren wurde das Obergeschoss komplett renoviert, sodass sich seit Abschluss der Maßnahmen das EG und das Obergeschoss in einem zeitgemäßen Zustand präsentieren. Im Jahr 2017 folgte dann noch die Renovierung der Räume der GmbH im Dachgeschoss. Diese waren während des Umbaus im Erdgeschoss und Obergeschoss als Ausweichräumlichkeiten genutzt worden. Deshalb konnten sie erst im Nachgang renoviert werden. Zuletzt erhielt die Fassade einen neuen, weithin sichtbaren blauen

Anstrich. Das Verbandshaus ist seither gut als Haus & Grund Geschäftsstelle erkennbar und präsentiert sich in einem angemessenen Zustand. Man kann schwerlich als Verband der privaten Immobilieneigentümer regelmäßige Investitionen in die eigene Immobilie anmahnen, ohne selbst mit gutem Beispiel voran zu gehen.

Wie bereits erwähnt, hat sich unter der Ägide des langjährigen Vorstandsvorsitzenden und Geschäftsführers Manfred Harner der Verband zu einem breit aufgestellten Dienstleister entwickelt. Während der Verband sämtliche Beratungen zu allen Fragen der Immobilie anbietet, sind alle Serviceleistungen rund um die Immobilie bei der Haus & Grund Immobilien GmbH gebündelt, die im Jahr 1986 gegründet wurde.



Insofern feiert 2021 nicht nur der Verband sein 125jähriges Jubiläum. Auch die Haus & Grund Immobilien GmbH hat Anlass zum feiern und darf auf 35 erfolgreiche Geschäftsjahre zurückblicken. Man muss natürlich ehrlich sein: die Anfangsjahre der Immobilien GmbH waren mitunter auch harte Jahre. Aber die Qualität der Leistungen wurde – vor allem von den Mitgliedern – schon bald geschätzt. Heute ist die

Haus & Grund Immobilien GmbH ein nicht mehr weg zu denken-der, wichtiger Bestandteil im Leistungsangebot von Haus & Grund Freiburg. Aktuell werden folgende Leistungen angeboten:

- Vermietung von Immobilien
- Verkaufspreisermittlung
- Verkauf von Immobilien
- Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
- Verwaltung von Mietwohnungen
- Abrechnungsservice für Betriebskosten

Eine Besonderheit zeichnet die Immobilien GmbH bis heute aus: sämtliche Themen rund um die Immobilie sind häufig mit Rechtsfragen behaftet. Die Nähe zur Rechtsberatung des Verbandes garantiert jedoch eine schnelle und fachliche fundierte Lösung der anstehenden Fragen.

Zudem müssen die Kunden der Immobilien GmbH keinen Verkauf der Gesellschaft befürchten, wie das schon bei manchem Verwalter geschehen ist. Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg ist und bleibt eine 100%ige Tochter des Verbandes Haus & Grund Freiburg.

Manfred Harner hat es nicht nur verstanden, mit der Gründung der Immobilien GmbH rechtzeitig die Weichen für wichtige Dienstleistungen rund um die Immobilie zu stellen. Er hat auch den Verband als angesehenen Gesprächspartner bei der Stadt und den Institutionen etabliert. Bei allen Fragen zur Immobilie und zum Wohnen ist der Verband stets ein gefragter Ansprechpartner.

Der Verband hat in dieser Zeit auch eine sehr gute Mitgliederentwicklung genommen, sodass er heute auf stolze 5.500 Mitglieder blicken kann. Dies zeigt deutlich die Bedeutung des Verbandes in der Stadt Freiburg, aber auch in der Umgebung. Denn man muss wissen, dass jedes Mitglied in der Regel mehrere Immobilien besitzt. Dies sind hochgerechnet etwa 15.000-20.000 Immobilien, die den Mitgliedern des Freiburger Verbandes gehören. Die sogenannten Kleinvermieter haben daher wesentlichen Einfluss auf die Vermietungssituation in der Stadt.

#### DER STABWECHSEL 2017

Im Jahr 2017 hat der langjährige geschäftsführende Vorstandsvorsitzende Manfred Harner schließlich die Geschäftsführung an seinen Nachfolger, Rechtsanwalt Stephan Konrad, übergeben, der seither die Geschäfte des Verbandes führt. Manfred Harner hat

# CASA

## MALERFACHBETRIEB

CREATIVE ARBEITEN SILVO ANSHEL  
WAND | DECKE | BODEN | FASSADE

Tel.: 0761/388 69 17

www.casa-mf.de

#### Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



vorher



nachher

**gutmann**  
Martin Gutmann

steinmetz • bildhauer • restaurator  
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

sich nach über 30 Jahren Tätigkeit für den Verband Haus & Grund Freiburg, den Landesverband Baden als Aufsichtsratsvorsitzender und für den Zentralverband in Berlin als Vorstandsmitglied in den Ruhestand verabschiedet. Nun ja, nicht ganz. Schließlich hat er das Amt des Verbandsvorsitzenden behalten.

Die Zeit ist nicht stehen geblieben. Unter dem neuen Geschäftsführer wurden zahlreiche Projekte in Angriff genommen, so der Relaunch der Homepage und des Mietvertragsportals oder die völlige Neugestaltung der Freiburger Hausbesitzerzeitung. Kein anderer Verband im Landesverband Baden kann eine entsprechende Publikation vorweisen, und schon gar nicht mit einer derart langen Tradition. Daher war es wichtig, der langjährigen Zeitschrift des Freiburger Verbandes ein neues Erscheinungsbild zu geben. Gleichzeitig ist auch die Freiburger Hausbesitzer Zeitung im digitalen Hier und Jetzt angekommen. Sie ist inzwischen ganz bequem auf dem Smartphone oder dem Tablett digital zu lesen.

Digitale Entwicklung betrifft aber nicht nur die Freiburger Hausbesitzer Zeitung. Für sämtliche Mustertexte des Freiburger Verbandes sowie für die Infoblätter des Zentralverbandes wurde eigens ein Mitgliederbereich auf der Homepage geschaffen, der exklusiv den Mitgliedern des Freiburger Verbands zu Gute kommt.

Auch die Art der Beratung hat sich verändert. Während jahrelang die Beratung per Telefon sowie die Präsenzberatung dominierten, ist inzwischen die Beratung auch durch E-Mail oder per Videochat möglich. Die Corona-Pandemie hat dieser Technik einen deutlichen Schub verliehen.

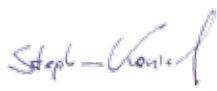
Im Ergebnis muss man jedoch festhalten: der Verband hat in seiner 125jährigen Geschichte fürwahr schlimme Zeiten erlebt. Zwei Weltkriege und zwei Pandemien! Alle diese Ereignisse hat der Verein aber auch überlebt und ist daraus letztlich gestärkt hervor gegangen:

In diesem Sinne:

125 Jahre Haus & Grund Freiburg. Ein Verein mit einer langen Tradition und gleichzeitig modern!



RA Manfred Harner  
Verbandsvorsitzender



RA Stephan Konrad  
Geschäftsführer

## Interview mit Robert Habeck, Bündnis 90/Die Grünen

„Wir müssen besser werden, was den Klimaschutz angeht“

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. In dieser Ausgabe diskutieren Robert Habeck, Bundesvorsitzender der Grünen und Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, über die Energiewende im Gebäudebestand, höhere staatliche Förderungen, die Modernisierungsmieterhöhung und die Deckelung von Mieten.

**In manch einer Umfrage liegen die Grünen einige Monate vor der Bundestagswahl sogar vor der CDU. Wird mit der Bundestagswahl eine neue Ära des Umwelt- und Klimaschutzes eingeleitet?**

Habeck: Leider ja. Leider weil „neu“. Wir haben in Deutschland in Sachen Klimaschutz bisher zu kleine Schritte gemacht, um die internationalen Klimaziele zu erreichen. Der öffentliche Druck, dass sich was ändern muss, steigt mit jedem Zögern. Es fehlt an Planungssicherheit für Industrie, Investoren oder auch Vermieter. Das muss in der nächsten Regierung besser werden. Darum wollen wir sie anführen.

**Was bedeutet das genau für den Gebäudebestand? Wohin geht die Reise und was sind Ihre konkreten Ziele?**

Habeck: Wenn wir über Klimapolitik reden, müssen wir in allen Bereichen besser werden. Die Ziele müssen verbindlich sein, auch über das Jahr 2030 hinaus, was das Bundesverfassungsgerichtsurteil kürzlich bestätigt hat. Der Gebäudebestand ist ein großer Emittent. Das bisherige Ziel der jetzigen Bundesregierung, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 55 Prozent zu senken, wird auf 65 Prozent erhöht. Doch selbst das reicht nicht. Wir müssen in jedem Falle besser werden: Es muss mehr und umfänglicher saniert werden. Das wiederum heißt aus meiner Sicht, dass im Neubau das KfW-Effizienzhaus 40 zum Standard werden muss und nicht mehr anders gebaut werden sollte. Bei Sanierungen wollen wir den KfW-55-Standard einführen. Gleichzeitig möchten wir die öffentlichen Förderungen aufstocken, um die Anreize zu erhöhen.



„die richtige Wahl seit 1875“

**Waibel KG**

HEIZUNG SANITÄR

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

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



**Kleine-Albers**

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
info@kleinealbers.de



**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**

### Welche Forderungen hat Haus & Grund?

Warnecke: Wenn ich einen Blick in Ihr Wahlprogramm werfe, fehlen mir Vorschläge für die Grundlagen, auf denen ein privater Eigentümer agieren könnte, um die energetische Modernisierung voranzutreiben. Beispiel: Wir fordern, dass wir in den nächsten Jahren einen Versorgungsatlas brauchen. Darin steht für jede Straße in Deutschland, ob und ab wann diese mit erneuerbarer Energie versorgt wird. Wir brauchen mehr Planungssicherheit, was bis zum Jahr 2050 passiert. Und wir brauchen individuelle Gebäudesanierungsfahrpläne. Die sind vorhanden in Ihrem Programm. Aber die werden nur gefördert. Warum sagt man nicht einfach: Bis 2025 hat jeder einen Fahrplan in der Hand?

Habeck: Ich stimme Ihnen bei der Quartiersbetrachtung und Energieversorgung zu. Ein Energienetz kann verschiedene erneuerbare Quellen nutzen. Skandinavien macht es vor. Da, wo Fern- oder Nahwärme vorhanden oder geplant sind, sollten Kommunen schnell einen Plan aufstellen. Der Bund kann finanziell unterstützen, wenn die Wärmequelle klimaneutral ist. Ziel sollte es ja sein, von der Einzelbefeuerungsanlage wegzukommen, hin zur Quartiersversorgung. Aber natürlich ist das nicht in allen Gebieten Deutschlands umsetzbar und es sind sehr große Investitionen und oft lange Planungszeiträume.

**Einerseits müssen Vermieter immer tiefer in die Tasche greifen, um den immer strikteren Anforderungen an die energetische Sanierung gerecht zu werden. Andererseits möchten Sie laut Wahlprogramm die Modernisierungsmieterhöhung weiter absenken, und zwar auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter. Wie soll diese Rechnung aufgehen?**

Habeck: Das Modell sieht so aus: Wir erhöhen die Standards und gleichzeitig die öffentliche Förderung. Davon profitieren Vermieter wie Mieter. Beispiel Heizung: Wenn ein Austausch ansteht, sollen Erneuerbare, wo immer möglich, verbindlich zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für zwei Millionen Wärmepumpen bis zum Jahr 2025 auf. Gleichzeitig soll die Modernisierungumlage weiter sinken, absolut gedeckelt auf 1,50 Euro pro Quadratmeter. So werden energetische Sanierungen perspektivisch warmmietenneutral möglich sein. In dieser Trias von Vermieter, öffentlicher Hand und Mieter geht die Rechnung auf. Nicht zuletzt investieren Eigentümer mit Sanierungen ja auch in die Wertsteigerung ihres Hauses.

### Herr Warnecke, geht diese Rechnung Ihrer Meinung nach auf?

Warnecke: Wir sehen es bei unseren Mitgliedern, dass diese Rechnung häufig nicht aufgeht. Eine Wertsteigerung bemerkt der Einzeleigentümer nicht – die ist eher abstrakt. Er bemerkt sie allenfalls bei der höheren Grundsteuer, er bemerkt sie bei einer vielleicht kommenden Vermögensteuer. Eine Wertsteigerung aber bezahlt nicht die energetischen Maßnahmen. Dafür braucht es Liquidität. Bei einer Wohnung von 70 Quadratmetern dürfte nach Ihren Vorstellungen 105 Euro mehr Miete monatlich genommen werden.

Habeck: Wenn der Eigentümer die Wohnung als Cashcow sieht, also als Anlageform, mit der er Gewinn machen möchte, dann kann er nicht viel investieren. Der Punkt, wo wir nicht übereinstimmen, ist, wenn Sie sagen, jede Investition müsse sich sofort auszahlen. Wir denken nachhaltiger. Da ist der Investitionszeitraum entscheidend. Immobilien sind langfristige Investitionen für 50 Jahre oder mehr. Wer da nach 15 Jahren schon im Gewinn-

bereich sein will, hat in der heutigen Zeit überzogene Ansprüche. Warnecke: Gerade unsere Mitglieder erwarten nicht, dass die energetische Modernisierung zur Cashcow wird. Aber: Sie erwarten eine gewisse Rendite mit der Miete. Diese liegt übrigens oft bei nur etwa einem Prozent. Wenn Eigentümer hingegen nur auf Wertsteigerung achten, dann sind das Spekulant, ohne Interesse an Stadt, Gemeinde und Mietern. So agieren unsere Mitglieder nicht – die übernehmen Verantwortung.

### Die Grünen möchten bundesweite Obergrenzen für Mieten einführen. Kommt der deutschlandweite Mietendeckel?

Habeck: Nein, da muss ich Sie korrigieren. Wir wollen keinen bundesweiten Mietendeckel einführen. Wir möchten den Bundesländern die Möglichkeit geben, das für sie richtige Instrument, wie die Mietpreisbremse oder eine Mietobergrenze, wählen zu können. Wir haben ja gesehen, dass Länder und Kommunen aktuell keine rechtssicheren eigenen Maßnahmen erlassen können.

### Herr Warnecke, warum ist ein Mietendeckel Ihrer Ansicht nach nicht das richtige Instrument?

Warnecke: Wenn ich das richtig verstanden habe, Herr Habeck, wollen Sie ein Bundesgesetz, das Kommunen einen Mietendeckel ermöglicht. Das lehnen wir natürlich ab. Sie haben es ja schon angesprochen: In Berlin führte das zur Reduzierung des Mietwohnungsangebots um 60 Prozent, gleichzeitig kamen 50 Prozent mehr Wohnungen zum Verkauf auf den Markt, da vermietende Eigentümer die Notbremse gezogen haben. Diese wurden dann vornehmlich von institutionellen Anlegern gekauft, die das Ziel

**moser**  
 beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

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



haben, die Immobilie gewinnorientiert weiterzuverkaufen. Diese Miethaie tragen zu einer Eskalation bei, die die Stimmung weiter aufheizt.

Habeck: In Berlin war die Stimmung schon vorher aufgeheizt aufgrund der starken Mietpreissteigerungen und der Mietendeckel war eine Reaktion auf die aufgeheizte Stimmung. Bei allem Verständnis für Eigentümer – das Mieten und Wohnen ist für viele zu einer existenziellen sozialen Frage geworden. Am Ende hilft es nur, mehr zu bauen, damit sich die Wohnungslage entspannt. Auch da hat die Bundesregierung ihre selbstgesteckten Ziele nicht erreicht und wir verlieren immer noch mehr Sozialwohnungen als neue entstehen. Bis es wieder ausreichend sozialen und bezahlbaren Wohnraum gibt, braucht es in bestimmten Regionen ein schärferes Mietrecht als in normalen Zeiten.

### **Ist das Umwandlungsverbot Ihrer Ansicht nach ein Instrument, um den Wohnungsmarkt zu entspannen?**

Habeck: Es ist ein weiteres Instrument, um die soziale Wohnungsnote zu lindern und zu verhindern, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Es gibt nun mal die Spekulation mit Wohnraum. Daran sind nicht die Kleinvermieter schuld, die oft ein sehr persönliches Verhältnis zu ihren Mietern haben und sehr verantwortungsvoll die Mieten nicht über die Maßen erhöhen. Anders sieht es mit den großen Spekulanten aus. Denen muss Einhalt geboten werden, indem man in bestimmten innerstädtischen Lagen nicht mehr umwandeln darf, bis sich die Lage entspannt hat.

Warnecke: Unsere Mitglieder wollen ihre Immobilien nicht selber aufteilen. Sie geben auf und verkaufen ein Mehrparteienhaus als Ganzes. Aber wer jetzt kauft, will die Immobilie versilbern – die großen Investmentfonds. Mit dem Umwandlungsverbot doktort Bauminister Horst Seehofer folglich an Symptomen herum. Es reglementiert eine Situation, die überhaupt erst durch die politischen Rahmenbedingungen verursacht worden ist. Da sehen wir das Problem.

### **Mit der Diskussion um das Wohnen im Einfamilienhaus ist in letzter Zeit eine heftige Debatte entbrannt. Ist diese Form des Wohnens Ihrer Meinung nach nicht mehr zeitgemäß?**

Habeck: Das Einfamilienhaus gehört als Sehnsuchtsort und Teil der Familien- und Lebensplanung zur deutschen Wohnkultur – gerade in der Pandemie. Und das wird auch so bleiben. Natürlich müssen sich Kommunen mit der Frage von Flächenverbrauch und effizienter Nutzung von Wohnraum auseinandersetzen, besonders in Innenstädten, wo Wohnraum begrenzt ist. Im Zentrum Berlins, wo wir Wohnraum für viele Menschen brauchen, werden in den kommunalen Bebauungsplänen wohl auch weiterhin Mehrfamilienhäuser statt Einparteienhäuser auftauchen.

Warnecke: Dann darf ich das für unsere Mitglieder mitnehmen: Der Traum vom Eigenheim endet also nicht im September 2021.

Herr Habeck, wir danken Ihnen für das Gespräch!

Das Interview führte Anna Katharina Fricke

## **CO<sub>2</sub>-Umlage auf Vermieter gescheitert**

### **Erfolgreiche Gemeinschaftsaktion von Haus & Grund**

Sie haben es der Tagespresse am 22.06.2021 sicher entnommen: der Plan, künftig auch die Vermieter zu 50 % an den CO<sub>2</sub>-Zusatzkosten auf Öl und Gas zu beteiligen, ist vorerst gescheitert. Der Spiegel titelte „Scheitern des CO<sub>2</sub>-Kompromisses erzürnt SPD und Umweltschützer“ und wies darauf hin, dass der Kompromiss der Bundesregierung am Widerstand der Unionsfraktion gescheitert sei.

Aber was steckt dahinter? Ganz einfach: eine konzertierte Aktion von Haus & Grund Deutschland, der Landesverbände und vieler Haus & Grund Vereine. Zahlreiche Abgeordneten der Union wurden auf vielfältige Weise kontaktiert, um ihnen die Unsinnigkeit der angedachten Regelung vor Augen zu führen. Es ist niemand zu vermitteln, weshalb sich ein Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Zusatzkosten, die durch das nicht beeinflussbare Heizen des Mieters entstehen, beteiligen soll. Auch Haus & Grund Freiburg hatte sich an die CDU-Abgeordneten Matern von Marschall und Peter Weiß gewandt. Offenkundig fanden die Argumente Gehör, sodass die Pläne zumindest bis zur Bundestagswahl vom Tisch sind. Dieser Erfolg ist ausschließlich der Gemeinschaftsaktion von Haus & Grund zuzuschreiben, da die übrigen wohnungswirtschaftlichen Verbände nicht aktiv geworden sind.

Diese Aktion hat einmal mehr gezeigt, wie wichtig es ist, gemeinsam zusammen zu stehen. Gemeinsam sind auch Erfolge zu erzielen, die ansonsten unerreichbar wären. Daher kommt es auf jedes einzelne Mitglied an. Je mehr Mitglieder Haus & Grund in

die Waagschale werfen kann, desto stärker werden die privaten Eigentümer von der Politik wahrgenommen. Da die Wahlprogramme zur Bundestagswahl für Vermieter und Eigentümer eher Gegenwind verheißen, wird die politische Vertretung der Interessen privater Eigentümer wichtiger werden als jemals zuvor!

Dies ist Anlass, Ihnen Danke zu sagen. Danke dafür, dass Sie uns die Treue halten! Wir werden uns auch weiterhin mit starker Stimme für Ihre Interessen stark machen.

Übrigens: Haus & Grund Freiburg wurde am 19.06.2021 vom Landesverband Baden zum wiederholten Mal für den 2. Platz in der Kategorie „Verein des Jahres – Mitgliederwachstum“ geehrt. Bundesweit ist Freiburg inzwischen in die Spitzengruppe der 10 besten Vereine (von 867 Vereinen) vorgedrungen. Dies ist auch Ihr Erfolg!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



# Kündigung wegen Eigenbedarf: Was Mieter und Vermieter beachten müssen

Wenn der Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, bleibt den Mietern meist nur, die sieben Sachen zu packen und eine neue Wohnung zu suchen. Doch es gibt auch Gründe, in denen die Kündigung nicht rechtmäßig ist. Welche dies sind und welche Fristen bei einer Eigenbedarfskündigung gelten, erklärt Rechtsanwalt Knut Frank von der Kanzlei Kaiser & Kollegen, Partneranwalt der ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.

## Grund genug: Darf der Vermieter wegen Eigenbedarf kündigen?

„Vermieter können wirksam wegen Eigenbedarfs kündigen. Sie müssen jedoch im Kündigungsschreiben offenlegen, aus welchen Gründen die Wohnung beansprucht wird und wer der zukünftige Nutzer sein soll“, erklärt Rechtsanwalt Knut Frank. Und das sogar ganz genau: „Bei Eigenbedarf für Verwandte des Vermieters müssen die Art der Verwandtschaft, der Name der Bedarfsperson und deren konkrete Wohnverhältnisse dargelegt werden.“ Zu den Verwandten zählen in diesem Zusammenhang die Kinder, Eltern, Geschwister und sonstige Verwandte gerader Linie sowie Neffen/Nichten und Onkel/Tanten. Bei entfernten Verwandtschaftsverhältnissen muss die persönliche Verbundenheit ebenfalls genau beschrieben werden.

Zusätzlich muss der Vermieter im Sinne des Mieterschutzes den Grund darlegen, weshalb die genannte Person überhaupt ein berechtigtes Interesse an der Wohnung hat. Zu den rechtskräftigen Gründen gehören zum Beispiel Scheidung, Umzug aus einer anderen Stadt oder berufliche Umstände. Auch steigender Wohnraumbedarf, wenn sich zum Beispiel Nachwuchs ankündigt, oder sinkender Wohnraumbedarf nach Verlust von Angehörigen können wesentliche Gründe für eine Eigenbedarfskündigung darstellen.

## Frage des Timings: Wann müssen die Gründe vorliegen?

Wichtig in diesem Zusammenhang: „Die Gründe für eine Eigenbedarfskündigung dürfen erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sein. Ebenso gilt: Fallen Kündigungsgründe nachträglich weg, weil etwa der Wohnraum doch nicht mehr benötigt wird, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter unverzüglich hierüber zu informieren“, so Rechtsanwalt Knut Frank.

## Vorgeschobener Eigenbedarf: Was ist, wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat?

Aber was ist, wenn die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben war? Rechtsexperte Knut Frank meint dazu: „Der Mieter kann die Kündigung wegen Eigenbedarfs ablehnen, wenn der Vermieter die Eigenbedarfskündigung vorgetäuscht hat – zum Beispiel, weil durch eine anderweitige Vermietung höhere Einnahmen erzielt werden.“ Oft fällt dies jedoch erst nach dem Umzug auf. Was dann? „Sind die Mieter bereits ausgezogen, haben sie in dem Fall einen Anspruch auf Schadenersatz. Sie können die entstandenen Umzugskosten oder die Mehraufwendungen aufgrund der höheren Miete einer vergleichbaren Wohnung zurückfordern.“ Mieter sollten immer genau prüfen, ob der Vermieter oder die Bedarfsperson tatsächlich in die Wohnung einziehen möch-

te. Sollte es zu einem Gerichtsverfahren kommen, prüfen die Gerichte die Gründe für eine Eigenbedarfskündigung meist sehr genau.

## Frist: Wie lange im Voraus muss der Vermieter die Wohnung kündigen?

Gilt bei einer Eigenbedarfskündigung eigentlich die übliche Kündigungsfrist? „Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei einem unbefristeten Mietvertrag zum dritten Werktag eines Monats gekündigt werden kann – und zwar zum Ablauf des übernächsten Monats“, so der ROLAND-Partneranwalt. Wer also zum Beispiel seinem Mieter am 3. Januar wegen Eigenbedarf gekündigt hat, darf am 1. April die Wohnung nutzen. Wichtig: Es ist bei der Frist entscheidend, wann das Kündigungsschreiben tatsächlich beim Mieter angekommen ist. Ansonsten ist die Frist nicht rechtzeitig eingehalten und die Kündigung wegen Eigenbedarf verschiebt sich um einen weiteren Monat.

## Härtefall: Wann können Mieter Widerspruch einlegen?

Dem Mieter steht bei einer Eigenbedarfskündigung das Recht zu, Widerspruch einzulegen. Ein Kündigungswiderspruch ist immer dann möglich, wenn die Eigenbedarfskündigung für den Mieter eine besondere Härte darstellen würde (sog. „Härteklausele“). Die Frist zur Einlegung beträgt mindestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist. „Die Härtefallgründe sollten Mieter immer genau prüfen lassen“, so Rechtsanwalt Knut Frank.

Eine Eigenbedarfskündigung muss also einige Voraussetzungen erfüllen. Wer so eine Kündigung im Briefkasten hat, sollte diese erst einmal inhaltlich prüfen. Im Zweifel weiß ein Anwalt für Mietrecht Rat.

Weitere Rechtstipps finden Sie auf unserer Internetseite: [www.roland-rechtsschutz.de/rechtstipps](http://www.roland-rechtsschutz.de/rechtstipps)



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

Heiko Hahn – Verkauf · Vermietung · Verwaltung  
 Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · [www.hahn-immo.de](http://www.hahn-immo.de)





**Julian Burger**  
 Finanzierungsexperte  
 Tel. 0761 36887-71



**Marcella Vitrano**  
 Immobilienexpertin  
 Tel. 0761 36887-15



**Immobilien kaufen, verkaufen, finanzieren!**  
 LBS in Freiburg, Friedrichstraße 44  
[Julian.Burger@LBS-SW.de](mailto:Julian.Burger@LBS-SW.de)  
[Marcella.Vitrano@LBS-SW.de](mailto:Marcella.Vitrano@LBS-SW.de)

# Mehr Bürokratie durch Landesgrundsteuer

## Kommunen haben Mehraufwand durch Grundstückswertermittlung

Eigentlich sollte die neue Landesgrundsteuer ganz einfach sein. So hatte es die Landesregierung versprochen. Sie sollte „transparent und einfach, nachvollziehbar und bürokratiearm“ sein. Es würden lediglich zwei Werte benötigt, die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert. Doch ganz so simpel scheint es nicht zu sein.

Der Bund der Steuerzahler hat nachdrücklich vor den Folgen einer wertbasierten Grundsteuerreform gewarnt. Allein in Baden-Württemberg müssen in den kommenden Jahren 5,6 Millionen Steuerobjekte neu bewertet werden. Für die Landesgrundsteuer werden die Bodenrichtwerte auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 maßgebend sein. Nun stellt sich heraus, dass sich viele Kommunen nicht in der Lage sehen, die Vorgaben für eine rechtssichere Bodenrichtwertbewertung zu erfüllen. Denn das Land fordert nach einer Verordnung über die Gutachterausschüsse eine ausreichende Zahl von Kauffällen, um aussagekräftige Bodenrichtwerte auf den Kaufverträgen ableiten zu können. Bei 1.000 solcher Fälle pro Jahr soll die Grenze gezogen werden.

### GRÜNDUNG NEUER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

In Baden-Württemberg gab es bis vor kurzem noch rund 900 Gutachterausschüsse, nahezu jede Kommune hatte ihren eigenen. Um die geforderten Fallzahlen zu erreichen, schließen sich immer mehr Kommunen zu interkommunalen Gutachterausschüssen zusammen. Was zunächst sehr vernünftig klingt, entpuppt sich bei näherem Hinsehen als großer Stellenaufwuchs, der die Steuerzahler am Ende einiges kosten wird. Eine teilweise Refinanzierung der erhöhten Kosten versprechen sich die Kommunen von Einnahmen aus Gutachten. Dazu sollen die Gebühren für die Erstellung von Gutachten durch die Gutachterausschüsse erhöht werden.

Einige Kommunen bzw. einige Landkreise bilden Zusammenschlüsse, in diese gemeinsamen Gutachterausschüsse werden dann je nach Gemeindegröße ehrenamtliche Gutachter der jeweiligen Kommune entsandt. Der Mehraufwand, der den Kommunen entsteht, kommt durch die Koordinierung und die Neubewertung der Grundstücke, die laut Landesgrundsteuergesetz alle sieben Jahre erfolgen muss, zustande. Hinzu kommen meist eine hauptamtliche Leitung der Geschäftsstelle sowie Verwaltungsstel-

len u. a. zur Pflege der Datenbank sowie die Kosten für die entsprechenden Büroräume. Die Stadt Ditzingen hat beispielsweise bei Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu mit den Nachbarkommunen den Stellenbedarf für die gemeinsame Geschäftsstelle errechnen lassen. Dieser wird mit bis zu ca. 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner angegeben und umfasst somit für die rund 80.000 Einwohner des Strohgäus vier Stellen. Diese Schätzung beruht auf Erfahrungswerten aus Angaben größerer Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (Städte größer 100.000 Einwohner) und anderen Bundesländern mit vergleichbarer Struktur.

Es gibt aber auch Kommunen, die sich einen hauptamtlichen gemeinsamen Gutachterausschuss leisten werden. Hier soll die Wertermittlung künftig durch ausschließlich für den Gutachterausschuss tätige Bausachverständige geleistet werden. Ein Gutachten zur Bewertung der Gründung des Zweckverbands Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen taxiert den Stellenbedarf auf 31 Vollzeitstellen für rund 441.000 Einwohner, was jährlichen Kosten von rund 3 Mio. Euro für diesen Zweckverband entspricht.

### HOHER ZUSÄTZLICHER PERSONALBEDARF

Bei durchschnittlich 0,5 Vollzeitstellen je 10.000 Einwohner sind dies mehrere 100 Stellen in Baden-Württemberg, die in den neuen gemeinsamen Gutachterausschüssen geschaffen werden. Die Bildung der neuen Gutachterausschüsse wird in vielen Kommunen mit den gestiegenen Anforderungen wegen der Grundsteuerreform begründet. Hinzu kommen laut Gesetzentwurf des Landesgrundsteuergesetzes zusätzliche 500 Stellen in der Finanzverwaltung. Auch eine flächenbasierte Grundsteuer hätte sicherlich zusätzlichen Verwaltungsaufwand erzeugt. Dennoch sind hier viele Daten nur einmal und nicht alle sieben Jahre zu erheben, zudem unterbleibt eine streitanfällige Bewertung der Grundstücke, wegen derer man sich nun durch zusätzliche Stellen in Gutachterausschüssen absichern will. Der „Südkurier“ zitiert den Bürgermeister einer betroffenen Gemeinde, der bereits angekündigt hat, die zusätzlichen Kosten auf die Steuerzahler „umzulegen“. Es steht zu befürchten, dass die versprochene Aufkommensneutralität für die Kommunen bedeutet, dass die Einnahmen durch die neue Grundsteuer auch die zusätzlichen Erhebungskosten einspielen müssen.

### EINFACH-GRUNDSTEUER

Bereits 2010 hatte Baden-Württemberg zusammen mit Bayern und Hessen ein Eckpunktepapier für eine vereinfachte Grundsteuer vorgelegt. Damit sollte ein Zeichen gegen eine „detailverliebte und selbst für Fachleute kaum durchführbare Ermittlung der Grundsteuer“ gesetzt werden. Bereits damals hatte man ein Modell vorgeschlagen, das sich nur an den Grundstücks- und Gebäudeflächen orientieren sollte. Diese sollten mit Hilfe des „Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)“ weitgehend automationsgestützt ermittelt werden. Dies wäre ein echter Beitrag zum Bürokratieabbau und zur Digitalisierung gewesen. Es ist daher unverständlich, warum sich die Landesregierung gegen eine solche Verwaltungsvereinfachung und für mehr Bürokratie entschieden hat.

Quelle: Bund der Steuerzahler



*Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*

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

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



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

Scherlenzendorf 1a  
79252 Stegen-Eschbach  
[info@zimmerei-birkenmeier.de](mailto:info@zimmerei-birkenmeier.de) • [www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)

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



## Buchbesprechung

## Miete in Zeiten von Corona

Alles zu den Auswirkungen der Pandemie in einem Band:

- behandelt Wohn- und Gewerberaummietrecht sowie das Leasing
- mit Ausführungen zum Wohnungseigentum, Zwangsvollstreckung und Steuern
- Hinweise zur Vertragsgestaltung
- Expertenwissen von 14 renommierten Spezialisten

Dieses fundierte Kompendium weist stets den richtigen Weg. Bewertungen und Lösungen ergeben sich dabei entweder aus den vor der Pandemie geltenden Bestimmungen des BGB oder haben in neuen Regelungen wie z.B. Art. 240 §§ 2 und 7 EGBGB Ausdruck gefunden. Das Werk verbindet praktikable Lösungsvorschläge für die Aufarbeitung der Pandemie-Folgen mit nützlichen Empfehlungen für künftige Vertragsgestaltungen.

Die Neuauflage berücksichtigt die zwischenzeitlich ergangenen Urteile sowie die Neuregelungen in Art. 240 § 7 EGBGB zur Störung der Geschäftsgrundlage, dem Beschleunigungsgebot für Verfahren in § 44 EGZPO sowie die WEG-Reform. Neu ist ein Kapitel zu versicherungsrechtlichen Aspekten (Mietausfall, Betriebsunterbrechung und Betriebsschließung).

Alle Bereiche abgedeckt:

- Allgemeine Fragen des Vertragsschlusses/Nutzung der Mietsache
- Gewährleistung
- Auswirkungen im Gewerberaummietrecht
- Wohnungseigentum
- Leasing
- Wegfall und Störung der Geschäftsgrundlage
- Versicherungsrechtliche Fragen
- Staatshaftung
- AGB-Recht und künftige Vertragsgestaltungen
- Zwangsvollstreckung
- Steuern

Das Werk wendet sich an Mieter und Vermieter, Richter sowie an Rechtsanwälte.

Zehlele, Miete in Zeiten von Corona, C.H.BECK, 2. Auflage, 2021, XVII, 331 S., Softcover 59,00 €, ISBN 978-3-406-77209-2



**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 (0 76 66) 56 38 Telefax (0 76 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	Gauben	

## Frau blieb nach der Trennung in der Ehwohnung

Nach einem Jahr muss sie den Mietvertrag übernehmen oder der Kündigung zustimmen

Im Herbst 2018 hatte das Ehepaar beschlossen, sich zu trennen. Mit dem gemeinsamen Sohn zog der Ehemann Anfang 2019 aus der Ehwohnung aus und beantragte beim Amtsgericht Frankfurt die Scheidung. Die Ehefrau blieb in der vor Jahren gemeinsam angemieteten 5-Zimmer-Wohnung, die der Ehemann weiterhin finanzierte (1.850 Euro Kaltmiete plus 350 Euro Nebenkosten).

Nach neun Monaten bat er sie erfolglos darum, den Mietvertrag allein zu übernehmen. Anschließend wurde in einem Güterichterverfahren versucht, die Mietfrage einvernehmlich zu lösen. Das gelang jedoch nicht. Daraufhin kündigte der Ehemann im November 2019 das Mietverhältnis und forderte von seiner Frau, der Kündigung zuzustimmen. Zu Recht, wie das Amtsgericht Frankfurt entschied (477 F 23297/20 RI).

Nach der endgültigen Trennung könne in der Regel ein Ehepartner vom anderen verlangen, dass dieser bei der Kündigung der ehemaligen Ehwohnung mitwirke – auch wenn die Ehe noch nicht rechtskräftig geschieden sei. Von einer endgültigen Trennung sei im konkreten Fall auszugehen: Die Beteiligten ständen sich in drei Gerichtsverfahren gegenüber und hätten auch in diesem Prozess massive Konflikte ausgetragen.

Die Ehefrau behauptete, der Ehemann habe ihr versprochen, Trennungsunterhalt in Form der Miete zu zahlen: 2.200 Euro Unterhalt im Monat sei ja wohl das Mindeste ... Belege gebe es dafür aber nicht. Der Ehemann bestreite die Vereinbarung und auch die Höhe des Anspruchs, so das Amtsgericht. Die von der Frau angestellten Berechnungen zum Unterhalt beruhten auf Zahlen aus einem Internetauftritt des Ehemannes und widersprächen seinen Auskünften zum Einkommen. Aber das sei im eigentlichen Scheidungsverfahren zu klären.

Hier gehe es nur um das berechtigte Interesse des Mannes, nicht länger finanziellen Belastungen durch das Mietverhältnis aus-



**Baudler Dach**  
...wir steigen Ihnen aufs Dach

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

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

gesetzt zu sein. Dagegen könne die Ehefrau nun nicht mehr den Grundsatz der ehelichen Solidarität ins Feld führen. Natürlich habe sie nach der Trennung Zeit gebraucht, um sich neu zu orientieren, um ihre Lebensverhältnisse neu zu ordnen und mit dem Ehemann Regelungen zu finden.

Seit dem Auszug des Mannes sei aber bereits mehr als ein Jahr vergangen. Dieser Zeitraum genüge trotz der komplexen finanziellen Verflechtungen der Eheleute. Die Ehefrau habe also aus-

reichend Zeit gehabt, sich um eine neue Wohnung zu bemühen. Dazu sei sie verpflichtet, da es abgelehnt habe, in den Mietvertrag der Ehewohnung als Alleinmieterin einzusteigen. Warum nicht in der Lage sei, eine andere Wohnung anzumieten – so ihre Behauptung –, sei nicht nachvollziehbar.

Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19.03.2021 – 477 F 23297/20

onlineurteile.de

## Haushaltsnahe Handwerkerleistungen

### Auch bei Neubauten steuerlich abzugsfähig?

Steuerzahler können für privat veranlasste Handwerkerleistungen im eigenen Haushalt das Finanzamt - allerdings in eingeschränktem Umfang - beteiligen. Nicht berücksichtigt werden Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme. Hier stellt sich allerdings die Frage, wann sind Leistungen noch im Zusammenhang mit einem Neubau zu sehen und ab welchem Zeitpunkt werden entsprechende Leistungen nicht mehr als im Zusammenhang mit einem Neubau angesehen.

#### NEUBAUMASSNAHMEN

Bei Neubaumaßnahmen ist zu unterscheiden, ob diese in einem bereits in dem Gebäude vorhandenen Haushalt durchgeführt werden oder ein solcher Haushalt noch nicht existiert. Als Neubaumaßnahmen gelten alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zur Fertigstellung anfallen. Handwerkliche Leistungen, die zu einer Erweiterung der Wohnfläche in einem bestehenden Haushalt führen, z. B. bei einem Dachgeschossausbau oder einem Anbau, sind hingegen begünstigt. Anders ausgedrückt: Alle Leistungen, die nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung anfallen, sind steuerlich berücksichtigungsfähig.

#### BEZUGSFERTIGKEIT

Für die steuerliche Berücksichtigung der Handwerkerleistungen ist letztlich entscheidend, wann ein Haus fertiggestellt ist. Ein Haus ist dann als fertiggestellt anzusehen, wenn die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Gebäude bezugsfertig ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhof ist ein

Gebäude bezugsfertig fertig, wenn es soweit errichtet ist, dass der Bezug zumutbar ist und nur noch unerhebliche Restarbeiten verbleiben. Ein Gebäude ist beispielsweise noch nicht fertiggestellt, wenn Türen, Böden oder der Innenputz fehlen. Arbeiten, die im Anschluss an die Bezugsfertigkeit erfolgen, wie beispielsweise letzte Maler- oder Tapezierarbeiten oder die Errichtung eines Carports sind hingegen begünstigungsfähig.

#### HÖHE DES STEUERABZUGS

20 Prozent der auf die Arbeitskosten entfallenden Handwerkerleistungen, max. bis zu insgesamt 1.200 Euro im Jahr, können von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden. Begünstigt sind allerdings nur Arbeitskosten (einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten) und der hierauf entfallende Anteil der Umsatzsteuer. Materialkosten werden nicht berücksichtigt. Daher ist eine Aufteilung zwischen Arbeits- und Materialkosten in der Rechnung notwendig.

Errichten Steuerzahler ein Haus mit ausgebautem Dachgeschoss, so handelt es sich bei dem Dachgeschossausbau nicht um eine begünstigte Leistung, da alle Handwerkerleistungen vor der Fertigstellung des Hauses erfolgten. Ziehen die Steuerzahler hingegen erst in das Haus ein, ohne dass das Dachgeschoss ausgebaut war und lassen es danach ausbauen, so sind die anfallenden Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses begünstigt.

Quelle: Bund der Steuerzahler

# 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)

## BGH: Kein Anspruch auf Rückzahlung von WEG-Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern

Übernimmt ein Wohnungseigentümer Verträge für die WEG, um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie zu gewährleisten, kann er Zahlungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft, nicht jedoch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern geltend machen. Dies entschied der BGH mit seinem Urteil vom 7. Mai 2021 (V ZR 254/19).

Die Parteien bilden eine Zwei - Parteien - WEG. Einen Verwalter gibt es nicht. Die Klägerin, Eigentümerin der einen Wohneinheit, verlangt die Hälfte der von ihr gezahlten Zahlungen für Heizöl, Versicherung, Reparaturen, Schornsteinfeger, Strom und Brandschutzprüfung von der Beklagten, Miteigentümerin der zweiten Wohneinheit. Die Klägerin hatte im eigenen Namen Verträge für die WEG geschlossen und die Verbindlichkeiten beglichen.

Die Vorinstanzen und auch die BGH-Richter verneinen einen Anspruch der Klägerin: Sie hat keinen Anspruch auf Rückzahlung gegen die Beklagte als Miteigentümerin.

Der BGH hat bereits in seiner Entscheidung vom 26. Oktober 2018 (V ZR 279/17) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft tilgt, von der Gemeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen könne. Ein Anspruch gegen die säumigen Eigentümer bestehe jedoch nicht. Dies beruhe insbesondere darauf, dass der tilgende Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft tätig werde; weswegen auch ein Ausgleich in diesem Verhältnis zu erfolgen habe. Dieser Grundsatz müsse nach den BGH-Richtern auch dann gelten, wenn ein Eigentümer nicht nur Verbindlichkeiten für die Gemeinschaft tilgt, sondern an ihrer Stelle selbst Verträge mit Dritten, wie zum Beispiel Versorgern oder Versicherern, eingeht, um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage zu gewährleisten.

Dieser Grundsatz gelte auch in einer Zweier-WEG mit Kopfstimmrecht und ohne Verwalter. Zwar sei abzusehen, dass eine Beschlussfassung nicht zustandekomme, diese könne jedoch dann durch ein Gericht ersetzt werden, verweist der BGH auf ein Urteil des Senats vom 25. September 2020 ([V ZR 288/19])(BGH: Kein Anspruch auf Rückzahlung von WEG-Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern). Übernimmt ein Wohnungseigentümer Verträge für die WEG, um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie zu gewährleisten, kann er Zahlungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft, nicht jedoch gegenüber den übrigen

Wohnungseigentümern geltend machen. Dies entschied der BGH mit seinem Urteil vom 7. Mai 2021 (V ZR 254/19). Die Parteien bilden eine Zwei - Parteien - WEG. Einen Verwalter gibt es nicht. Die Klägerin, Eigentümerin der einen Wohneinheit, verlangt die Hälfte der von ihr gezahlten Zahlungen für Heizöl, Versicherung, Reparaturen, Schornsteinfeger, Strom und Brandschutzprüfung von der Beklagten, Miteigentümerin der zweiten Wohneinheit. Die Klägerin hatte im eigenen Namen Verträge für die WEG geschlossen und die Verbindlichkeiten beglichen. Die Vorinstanzen und auch die BGH-Richter verneinen einen Anspruch der Klägerin: Sie hat keinen Anspruch auf Rückzahlung gegen die Beklagte als Miteigentümerin. Der BGH hat bereits in seiner Entscheidung vom 26. Oktober 2018 (V ZR 279/17) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft tilgt, von der Gemeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen könne. Ein Anspruch gegen die säumigen Eigentümer bestehe jedoch nicht. Dies beruhe insbesondere darauf, dass der tilgende Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft tätig werde; weswegen auch ein Ausgleich in diesem Verhältnis zu erfolgen habe. Dieser Grundsatz müsse nach den BGH-Richtern auch dann gelten, wenn ein Eigentümer nicht nur Verbindlichkeiten für die Gemeinschaft tilgt, sondern an ihrer Stelle selbst Verträge mit Dritten, wie zum Beispiel Versorgern oder Versicherern, eingeht, um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage zu gewährleisten. Dieser Grundsatz gelte auch in einer Zweier-WEG mit Kopfstimmrecht und ohne Verwalter. Zwar sei abzusehen, dass eine Beschlussfassung nicht zustandekomme, diese könne jedoch dann durch ein Gericht ersetzt werden, verweist der BGH auf ein Urteil des Senats vom 25. September 2020 (V ZR 288/19).

Julia Wagner

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

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

Alles aus unserer  
Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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



# Wohnungseigentümer können haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich absetzen

Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, die Dienstleistungen wie den Winterdienst oder die Reinigung des Treppenhauses gemeinsam an eine Servicefirma vergeben hat, können die Kosten dafür anteilig in der Steuererklärung geltend machen. Daran erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Zwanzig Prozent der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen können Steuerzahler von der Steuerschuld abziehen, jährlich bis zu 4.000 Euro. Wichtig dabei ist, dass die insgesamt anfallenden

Aufwendungen sauber auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt sind. In der Jahresabrechnung sollten die einzelnen Dienstleister mit den Gesamtkosten aufgeführt sein und dazu detailliert der den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Kostenanteil. Alternativ können sich Wohnungseigentümer eine Bescheinigung des Verwalters für das Finanzamt ausstellen lassen. Die Tätigkeit des Verwalters zählt übrigens nicht zu den haushaltsnahen Dienstleistungen

## BGH-Urteil

Verwalter war nur in Ausnahmefällen zustellungsvertretungsbefugt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zur Zustellungsbevollmächtigung des Verwalters ein Grundsatzurteil gefasst. Zu spät, denn der infrage stehende § 45 Absatz 1 WEG a.F. wurde im Rahmen der WEG-Reform gestrichen.

Nach § 45 Absatz 1 WEG a.F. konnte der Verwalter als Zustellungsvertreter für Wohnungseigentümer eingesetzt werden, wenn diese Beklagte oder Beigeladene sind und er nicht selbst am Verfahren beteiligt ist oder die Gefahr besteht, dass eine sachgerechte Unter- richtung unterbleibt. Mit dem Urteil vom 27. November 2020 (V ZR 67/20) hat der Bundesgerichtshof jetzt entschieden, dass diese Norm dann nicht anzuwenden ist, wenn die Gemeinschaft einen oder mehrere Wohnungseigentümer verklagt.

### VERWALTER ALS ZUSTELLUNGSVERTRETER

Im entschiedenen Fall wurde eine Wohnungseigentümerin, die ihr Hausgeld nicht pünktlich entrichtet hatte, durch die Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung verklagt. Das Gericht stellte die Klage dem Verwalter zu, welcher in der Klage als Zustellungsvertreter benannt war. In Abwesenheit der Beklagten entschied es per Versäumnisurteil und stellte dieses ebenfalls dem Verwalter zu. Nach drei Monaten legte die beklagte Eigentümerin Einspruch ein und verlangte, dass das Verfahren wieder eingesetzt – also in diesem Fall wiederholt – werde. Ihr seien weder die Klage noch das Urteil zugeschickt worden. Sie habe erst durch die bereits eingeleiteten Vollstreckungsmaßnahmen von dem Verfahren erfahren.

### § 45 WEG A.F. NUR BEI STREITIGKEITEN UNTER DEN WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Die Bundesrichter gaben der Beklagten Recht. Mangels wirksamer Zustellung sei das erlassene Versäumnisurteil außerhalb eines Verfahrens ergangen und damit wirkungslos. In der Konstellation,

dass die Gemeinschaft einzelne Eigentümer verklage, könne der Verwalter nicht als Zustellungsvertreter nach § 45 Absatz 1 WEG a.F. eingesetzt werden. Dies ergebe sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm.

Die Regelung sollte nach der Gesetzesbegründung nämlich lediglich klarstellen, dass auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Eigentümer untereinander – und nicht nur in Fällen in denen alle Wohnungseigentümer durch einen außenstehenden Dritten verklagt werden – der Verwalter grundsätzlich Zustellungsvertreter der Beklagten sei. Dabei habe der Gesetzgeber den Fall vor Augen gehabt, dass einer oder mehrere Wohnungseigentümer gegen die restlichen Eigentümer vorgehen, was vor allem auf die Beschlussersetzungsklage zutreffe. Insbesondere sollte der mit den Zustellungen verbundene Aufwand für die Gerichte sowie die daraus resultierenden Kosten für die Gemeinschaft gering gehalten werden. Ein solcher entstehe jedoch nicht, wenn die Gemeinschaft sich gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer wende.

Mit der WEG-Reform ist diese Klarstellung des § 45 Abs. 1 WEG a.F. entfallen. Beschlussklagen sind nach neuem Recht nämlich gegen die Gemeinschaft zu richten (vergleiche § 44 Abs 2 S. 1 WEG).

Julia Wagner

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de



### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

### Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

# Schallschutz

## Lärm einfach aussperren

Die eigenen vier Wände sollten ein Hort der Ruhe und Entspannung sein. Doch gerade ältere Gebäude sind oft hellhörig und lassen permanent Geräusche von der Straße oder aus der Nachbarschaft herein. Abhilfe schafft hier der Schallschutz.

In der Küche rumpelt die Waschmaschine, draußen rattert der Nachbar mit dem Rasenmäher durch den Vorgarten und die nahe gelegene Schnellstraße sorgt sowieso für ein stetes Rauschen – Lärm ist aus unserer modernen Lebenswelt kaum noch wegzudenken.

### LÄRM KANN KRANK MACHEN

Umso schlimmer, kann doch zu viel Lärm die Gesundheit beeinträchtigen. Während kurze, extrem laute Geräusche vor allem Tinnitus, Schwerhörigkeit oder einen Hörsturz verursachen können, macht gerade Dauerlärm schleichend krank. Schon ab etwa 60 Dezibel dauerhafter Beschallung – einem Geräuschpegel, den die meisten von uns als normal laut empfinden – schüttet unser Körper die Stresshormone Cortisol und Adrenalin aus. Diese erhöhen Herzfrequenz und Blutdruck. Die Folge: Durch den Lärmstress steigt die Gefahr für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Arteriosklerose, Hormonhaushalt, Stoffwechsel und Gehirnstromaktivität verändern sich.

Viele der Umgebungsgeräusche, die jeden Tag an unser Ohr dringen, können wir jedoch nicht abstellen. Straßenlärm, im Garten spielende Kinder, Musik hörende Nachbarn oder die Gespräche der Kollegen im Großraumbüro – all diesen Geräuschkulissen sind wir tagtäglich ausgesetzt. In den eigenen vier Wänden gilt es deshalb, den Lärm so gut es geht auszusperren.

### DEM SCHALL GRENZEN SETZEN

Wer Lärm reduzieren möchte, muss zunächst einmal verstehen, wie er entsteht. Geräusche versetzen die Luft in Schwingungen. Diese Schallschwingungen breiten sich aus, lassen wiederum feste Körper wie Wände oder Rohre schwingen und geben so den Schall weiter. Das geschieht umso besser, je dünner und leichter zum Beispiel Wände oder Decke sind. So versetzen die Schritte des Nachbarn in der darüberliegenden Wohnung gerade dünne leichte Altbaudecken schnell in Schwingung – die Trittschritte sind als Poltern laut zu hören.

### SANIERUNGSMASSNAHMEN

Abhilfe schafft hier Schallschutz. Der lässt sich im Zuge einer Sanierung am besten umsetzen. Schallisolierende Fenster und Türen lassen den Lärm einfach draußen. Wände und Decken können mit Schaumstoffplatten schallgedämmt werden. Das Problem: Die Platten sind weich, an ihnen lassen sich weder Bilder oder Regale noch Lampen befestigen. Zudem bilden sich bei Druck schnell unschöne Dellen. Dagegen hilft nur, eine zweite Wand, zum Beispiel aus Rigips, vor die Dämmplatten zu setzen. Das kostet allerdings Platz.

Weniger Wohnraumverlust bieten Vorsatzschalen. Sie werden mit einigen Zentimetern Abstand vor die Massivwand montiert. Die Hohlräume können zum Beispiel mit nichtleitenden Materialien wie Mineralwolle aufgefüllt werden. Wichtig ist, beim nachträglichen Schallschutz darauf zu achten, dass es keine Schallbrücken gibt. Rohrleitungen zum Beispiel, die zwischen der ursprünglichen Wand und dem Schallschutz verbleiben und beide berühren, leiten die Schwingungen weiter – der schallisolierende Effekt ist dahin.

### INNENEINRICHTUNG SCHLUCKT SCHALL

Aber auch wer nicht saniert, kann einiges tun, um die eigenen vier Wände ruhiger zu gestalten. Große Schränke, an den Wänden zur Nachbarwohnung aufgestellt, wirken als Schallbarriere – allerdings nur, wenn sie nicht mit der Wand verschraubt sind. Denn die Schrauben übertragen als Körperschallbrücke die Schwingungen über den Schrank weiter.

Auch Stoffe und Textilien schlucken den Schall aus der Nachbarwohnung und von der Straße. Hochflorige Teppiche und großzügige Gardinen wirken genauso gut gegen Lärm wie Wandbespannungen aus dicken Stoffen. Kleinteilige Möbel und Raumteiler stehen der Ausbreitung von Geräuschen ebenso im Weg. Schallreflektierend und damit lärmverstärkend wirken dagegen große, glatte Flächen, also gespachtelte Wände oder Parkett- und Fliesenfußböden.

Katharina Lehmann



**DIE ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN**

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

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

**WANTED**



**Sie können mehr als blau an  
blau und gelb an gelb?**  
Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

**elektro ehret**

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

# Raumklima

## Wohlfühlfaktor in den vier Wänden erhöhen

Ein gutes Raumklima trägt entscheidend zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Bewohner bei. Dabei gilt es einiges zu beachten.

Ein gesundes Raumklima wird maßgeblich von einer angemessenen Temperatur, der passenden Luftfeuchtigkeit und der Luftqualität bestimmt. Doch was ist überhaupt angemessen und passend?

### ABHÄNGIG VON BEDÜRFNISSEN UND RAUMNUTZUNG

Die Antwort hängt in erster Linie von der Art der Nutzung, aber auch den eigenen Bedürfnissen ab. Doch als grobe Regel gilt: Wer sich beispielsweise in einem Wohn- oder Kinderzimmer tagsüber wohlfühlen will, sollte auf eine Temperatur von 20 bis 23 Grad und eine relative Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent achten. Dasselbe gilt für ein Arbeitszimmer.

Für einen erholsamen Schlaf sollte man dagegen eine niedrigere Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad wählen. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte indessen wie sonst auch zwischen 40 und 60 Prozent betragen.

In der Küche braucht es ebenfalls nicht ganz so warm zu sein. Da reichen oft 18 bis 20 Grad bei einer relativen Luftfeuchtigkeit zwischen 50 und 60 Prozent. Im Bad darf die Temperatur und Luftfeuchtigkeit dagegen mit 20 bis 23 Grad und einer Luftfeuchte von 50 bis 70 Grad etwas höher liegen. Und wo immer Feuchtigkeit durch Kochen, Duschen oder Baden entsteht, sollte sofort gelüftet werden, bevor sie sich an den Wänden niederschlägt. Denn ist die Luftfeuchtigkeit dauerhaft zu hoch, kann sich gesundheitsschädlicher Schimmel bilden.

### DIFFUSIONSOFFENE BAUMATERIALIEN

Auch zu trockene Luft ist nichts für die Gesundheit: Sie lässt die Schleimhäute austrocknen und ihre Schutzfunktion verringern. Baumaterialien, wie etwa Lehm oder Kalk, die die Feuchtigkeit absorbieren und später wieder abgeben, können hier einen guten Ausgleich schaffen. Um zu überprüfen, ob die Luftfeuchtigkeit der Räume angemessen ist, kann man diese mit elektronischen Feuchtigkeitsmessern – sogenannten Hygrometern – mit digitaler Anzeige messen.

Daneben hängt ein gesundes Raumklima von der Luftqualität ab. Innenraumluft sollte deshalb möglichst schadstoffarm sein. Wer ein Haus baut oder saniert, sollte mit baubiologisch ausgebildeten Architekten und Fachhandwerkern zusammenarbeiten. Diese Experten wissen bei Sanierungen, wo gesundheitsschädliche Materialien wie Asbest oder giftige Holzschutzmittel lauern können. Beim Innenausbau sollte etwa bei Bodenbelägen auf schadstoffarme Produkte und Kleber sowie entsprechende Farben und Lacke geachtet werden. Auch bei Möbeln und Wohntextilien sollte auf natürliche Materialien zurückgegriffen werden.

### RICHTIG LÜFTEN

Darüber hinaus können die Bewohner durch das Atmen selbst die Luft „verbrauchen“ oder diese durch Kerzen, Kaminöfen oder Zigaretten verschlechtern. Deshalb sollte Querlüften zur Routine gehören. Wo dies nicht möglich ist, sollte man über zentrale oder dezentrale Lüftungsanlagen nachdenken.

Für den Neubau eignen sich dabei vor allem zentrale Lüftungsanlagen. Sie stellen sicher, dass die verbrauchte Luft über Ventilatoren automatisch nach außen und frische Luft nach innen transportiert wird. Am besten geschieht dies mit Wärmerückgewinnung. Für den Altbau gibt es zur Nachrüstung einzelner Räume dezentrale Anlagen für die jeweiligen Außenwände. Damit das Ganze dauerhaft gut funktioniert, sollten die Lüftungsanlagen regelmäßig gewartet werden.

Karin Birk

## Wohngesunde Planung

### Schadstoffe vermeiden

Um keine gesundheitlichen Risiken einzugehen, sollten Bauherren die Baustoffe mit Bedacht auswählen. So erhalten Baufamilien ein auf Dauer gesundes Raumklima.

Das Thema wohngesundes Bauen ist aktuell wie nie. Denn das Bewusstsein gegenüber gesundheitlichen Belastungen in Gebäuden ist stark gestiegen. So reagieren viele Menschen empfindlich auf eine schadstoffbelastete Raumluft. Typische Symptome sind Schwindel, Kopfschmerzen, Müdigkeit oder Reizungen der Schleimhäute. Die Ursachen der Belastung sind dabei vielfältig.

### BIOLOGISCHE, PHYSIKALISCHE UND CHEMISCHE QUELLEN

Zu den biologischen Quellen gehören neben Hefepilzen, Bakterien und Hausstaubmilben insbesondere Schimmelpilzsporen, die bei zu hoher Konzentration die Gesundheit der Bewohner angreifen können. Auch physikalische Belastungen wie Elektromog sind inzwischen ein wichtiger Aspekt im Bereich der Wohngesundheit. Aber auch Lärm, Feuchte und die Belastung durch Radon zählen zu den physikalischen Quellen. Doch in vielen Häusern belasten vor allem chemische Schadstoffe aus Wänden, Böden und Möbeln die Raumluft.

Besonders Kleber, Farben und Bodenbeläge können Weichmacher, sogenannte flüchtige organische Verbindungen (VOC), und andere Schadstoffe an die Raumluft abgeben. Formaldehyd aus der Verklebung von Spanplatten ist hier besonders bekannt.



Aber auch Biozide wie Holzschutzmittel können lange Zeit in der Raumluft nachweisbar sein. Wichtig für ein wohngesundes Haus ist deshalb die richtige Baustoffwahl, damit Schadstoffe erst gar nicht ins Haus gelangen. Helfen kann dabei auch ein Baubiologe, der mögliche Schadstoffquellen erkennt und entfernt beziehungsweise diese bereits in der Planung ausschließt.

#### NATÜRLICHE BAUSTOFFE ALS ALTERNATIVE

Generell sind traditionelle Baustoffe wie Lehm, Ton, Gips oder Holz mit Blick auf die Wohngesundheits zu empfehlen. Ein behagliches Klima im Haus schaffen Bauherren mit natürlichen Dämmstoffen wie Holzfaser, Hanf, Flachs oder anderen Pflanzenfasern und Schafwolle. Auch mineralische Dämmstoffe sind bestens geeignet. Aber Achtung: Auch Naturbaustoffe können mit Schadstoffen belastet sein, zum Beispiel wenn sie mit Chemikalien wie Holzschutzmittel bearbeitet wurden.

#### AUF GÜTESIEGEL ACHTEN

Bei der Auswahl der Materialien und Baustoffe sind sogenannte Volldeklarationen, also die vollständige Benennung aller Inhaltsstoffe auf der Verpackung, wie sie beispielsweise bei Naturfarben zu finden sind, eine wichtige Grundlage. Auf der sicheren Seite

sind Bauherren zudem mit zertifiziert wohngesunden, schadstoffgeprüften und emissionsarmen Baustoffen. Allerdings gibt es für die Öko-Zertifizierung von Baustoffen bisher keine einheitlichen Regelungen. Die wichtigsten relevanten Prüfzeichen und Umweltsiegel, die Bauherren kennen sollten, sind: Blauer Engel, Nature-plus, Eco-Institut-Label, IBU-Umweltproduktdeklaration sowie das EU Eco-Label. Hilfreich sind auch TÜV-Zertifikate wie das TÜV-ASG-Siegel, das Baustoffe in Bezug auf Schadstoffe beurteilt.

#### LÜFTEN BESONDERS IM NEUBAU WICHTIG

Vor allem in Neubauten, die über eine dichte Gebäudehülle verfügen, wird eine belastete Raumluft zum Problem. Schließlich findet dort ein sogenannter unkontrollierter Luftwechsel über Fugen und Ritzen praktisch nicht mehr statt. Das Ergebnis: Die Wärme bleibt im Haus – die Schadstoffe aber auch. Deshalb muss gerade in neuen und energetisch sanierten Häusern für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt werden. Darum können sich die Bewohner entweder selbst durch regelmäßiges Stoßlüften kümmern oder eine Lüftungsanlage einbauen lassen.

Anna Katharina Fricke

## Schimmelpilzschäden

### Kalte Wände sind anfällig

Schimmelpilze in Wohnungen sind nicht unbedingt nur ein Problem im unsanierten Altbau. Auch unsachgemäß ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder Restbaufeuchte können zum Ärgernis werden.

Schimmelpilzbefall im Haus ist nicht nur unschön. Er kann auch die Gesundheit gefährden. „Wer ihn in den eigenen vier Wänden entdeckt, sollte sich deshalb umgehend auf die Suche nach der Ursache begeben“, sagt Uwe Münzenberg, Vorsitzender des Berufsverbands Deutscher Baubiologen. In der Regel brauche es dazu auch Spezialisten.

Schimmelpilze sind ein normaler und wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Umwelt, problematisch wird es für die Bewohner aber, wenn Schimmelpilze aufgrund von Feuchteschäden Innenräume befallen. Dann kann ein dauerhafter Befall das Risiko für ernsthafte gesundheitliche Beschwerden erhöhen. Schimmelpilze wachsen in einem feuchten Umfeld, wobei die Oberfläche nicht sichtbar nass sein muss. Es genügt schon eine hohe relative Feuchtigkeit auf der Oberfläche.

#### LÜFTUNGS- UND HEIZVERHALTEN

Wird ein Schimmelpilzbefall entdeckt, bleibt die Frage, woher die erhöhte Feuchtigkeit kommt. In einem ganz normalen Haus kann sie allein durch einen unzureichenden Luftaustausch entstehen. Denn wer durch Duschen, Kochen, Wäschewaschen viel Feuchtigkeit in den eigenen vier Wänden produziert, muss für den regelmäßigen Abtransport dieser feuchten Luft sorgen, bevor sie sich an kalten Stellen niederschlägt.

Auch Temperaturunterschiede auf Wandoberflächen spielen bei der Suche nach den Ursachen von Schimmelpilzbildung oft eine Rolle: „Das Hauptproblem sind zu kalte Wandoberflächen im Verhältnis zur Luftfeuchte“, sagt Münzenberg. Diese finden

sich insbesondere an unzureichend gedämmten Außenwänden in Verbindung mit schlecht beheizten Innenräumen. Deshalb ist eine gut ausgeführte Wärmedämmung und gleichmäßige Wärmeverteilung in den Innenräumen so wichtig. Je schlechter ein Haus gedämmt ist, desto mehr muss geheizt werden, um kalte Wand-

## 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*

oberflächen zu erwärmen. Entscheidend ist auch, dass die Wärme von den Heizflächen gleichmäßig im Raum verteilt wird. Heizkörper sollten daher niemals verdeckt werden. Auch wenn Räume wenig genutzt werden, sollten diese beheizt werden.

Ein Haus sollte zudem immer als Ganzes gesehen und bauphysikalische Zusammenhänge beachtet werden. „Wer beispielsweise nur alte Fenster gegen neue dichte Fenster austauscht, minimiert den natürlichen Luftaustausch und erhöht so das Risiko, dass sich die feuchte Luft an kalten Ecken der Außenwände niederschlägt“, betont er. Da helfe oftmals auch keine Fensterlüftung mehr, obwohl dies fälschlicherweise in vielen Ratgebern zu lesen sei. Abhilfe könne nur eine Erhöhung des natürlichen Luftwechsels, Heizen oder eben eine bessere Wärmedämmung schaffen.

### WÄRMEBRÜCKEN

Im Zusammenhang mit Schimmelpilzbildung werden oft auch sogenannte Wärmebrücken genannt; also Schwachstellen in der Wärmedämmung durch die Wärme entweicht. „Wärmebrücken gibt es in jedem Haus“, sagt Münzenberg mit Blick auf Ecken an Außenwänden, Fensterrahmen oder Rollladenkästen. Entscheidend sei, dass die Oberflächentemperatur bestimmte Werte nicht unterschreite. Immer wieder wird bei einer Modernisierung mit Fenstertausch oder bei abdichtenden Arbeiten an der Gebäude-

hülle das vorgeschriebene Lüftungskonzept vergessen. Dieses solle sicherstellen, dass die feuchte Luft durch freie oder ventilatorgestützte Lüftung nutzerunabhängig nach außen transportiert werden kann.

### WASSERSCHADEN UND RESTFEUCHTE

Schimmelpilze können in Häusern aber auch dann entstehen, wenn ein Wasserschaden nicht schnell genug erkannt und behoben wird. Wo Feuchtigkeit aufgrund von Mauerrissen oder undichten Dächern entsteht, können sich ebenfalls Schimmelpilze bilden. Diese Schäden sollten deshalb zügig ausgebessert werden. Als weiteren Grund für Schimmelpilzbefall nennen Sachverständige die sogenannte Neubau-Restfeuchte. Bauherren sollten deshalb immer darauf achten, dass das Haus möglichst schon vor dem Einzug durch technische Maßnahmen getrocknet wird. Aber auch nach Einzug oder einer umfangreichen Sanierung muss vorhandene Baufeuchte durch anfangs häufigeres oder längeres Lüften beseitigt werden. „Von alleine trocknen unsere gut gedämmten Häuser leider nicht“, erklärt Münzenberg.

Karin Birk

## Einladung zur Mitgliederversammlung

Zu unserer verschobenen Mitgliederversammlung, die nun am **Mittwoch, 25.08.2021, 17.30 Uhr, im Historischen Kaufhaus, Kaisersaal, Münsterplatz 24, Freiburg** stattfindet, laden wir alle Mitglieder recht herzlich ein. Bitte merken Sie sich diesen Termin bereits heute vor.

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020
3. Bilanzbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Satzungsänderung  
(Anhebung der Altersgrenze in § 9 Ziff. 3 der Satzung)
7. Wahl der Kassenprüfer
8. Wahl der Vorstandsmitglieder
9. Vortrag: Das private Immobilieneigentum im sozialen Spannungsfeld (Referent: Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland)
10. Verschiedenes

Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit.

Manfred Harner  
Vorstandsvorsitzender

Stephan Konrad  
Geschäftsführer

Der Jahresabschluss des Verbandes liegt in der Zeit vom 18.08. - 20.08.2021 während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Verbandes zur Ansicht aus.

### WICHTIGE CORONA-HINWEISE ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG (STAND 28.06.2021)

Um eine zügige Registrierung der Teilnehmer vor Ort zu gewährleisten, bitten wir dringend um eine **vorherige Anmeldung** per E-Mail unter [veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de) oder unter Tel. 0761/380 56-0.

**Dies auch dann, wenn Sie sich bereits für die Mitgliederversammlung im Mai 2021 angemeldet hatten!**

**An der Veranstaltung darf nur teilnehmen, wer nachweislich getestet, geimpft oder genesen ist.** Ein Test darf nicht älter als 24 Stunden sein. Sollten Sie bereits vollständig geimpft oder genesen sein, erleichtern Sie uns die Arbeit, wenn Sie uns einen Nachweis hierüber schon vorab zukommen lassen.

Pandemiebedingt kann nur dem Mitglied selbst oder einem Bevollmächtigten Einlass gewährt werden, aber keinen Ehepartnern etc. Im Gebäude muss eine Maske (FFP2, KN95 oder medizinische Maske) getragen werden. Bitte beachten Sie auch, dass die Anzahl der Sitzplätze durch die Vorgaben der Corona-Verordnung beschränkt ist.

Der äußere Rahmen der Versammlung wird leider sehr spartanisch ausfallen. Es wird daher nach jetzigem Stand keine Bewirtung mit gemütlichem Beisammensein geben können.

Für die Mitgliederversammlung wurde ein umfangreiches Hygienekonzept erarbeitet. Dieses können Sie rechtzeitig vor der Mitgliederversammlung auf der Homepage von Haus & Grund Freiburg abrufen.

# Mitglieder werben Mitglieder

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung. Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.

Werbendes Mitglied / Name \_\_\_\_\_ Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

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

## AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer Festnetz \_\_\_\_\_ Mobilfunknummer \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

☐ Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

## Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)



## Kostenlose Mietkautionen

Bankhaus Faisst stellt Service ein

Das Bankhaus Faisst war viele Jahre lang Kooperationspartner des Haus & Grund Landesverbandes Baden. Haus & Grund Mitglieder konnten über den Kautionservice des Bankhauses Faisst die Mietkautionen ihrer Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen kostenfrei anlegen.

Die anhaltende Niedrigzinsphase hat dazu geführt, dass das Kautionsgeschäft für das Bankhaus Faisst schon seit längerer Zeit defizitär war. Und zwar in erheblichem Umfang. Daher wurde die Zusammenarbeit zwischen Haus & Grund Baden und dem Bankhaus Faisst inzwischen einvernehmlich beendet. Das Bankhaus Faisst nimmt deshalb auch keine Kautionen mehr an.

Für die Anlage von Mietkautionen empfehlen wir Ihnen die Kontaktaufnahme mit Ihrer Hausbank. Für Bestandskunden gibt es häufig noch gute Konditionen. Sollten Sie mit dem Angebot Ihrer Hausbank nicht zufrieden sein, haben wir Ihnen nachfolgend ein paar kostenfreie Alternativen (Stand 06/2021) für Mietkautionen zusammengestellt. Regelmäßige Gebühren fallen hier nicht an.



- Guthabenzinsen: 0,10%
- Gebühren: 0,00 Euro
- verpfändbar: ja
- online Eröffnung: ja



Deutsche Bank

- Guthabenzinsen: 0,01%
- Kosten: 0,00 Euro
- verpfändbar: auf Anfrage
- online Eröffnung: ja



- Guthabenzinsen: 0,01%
- Kosten: 0,00 Euro
- verpfändbar: auf Anfrage
- online Eröffnung: nein



- Guthabenzinsen: 0,01%
- Gebühren: einmalig 15 Euro  
Einrichtungsgebühr
- verpfändbar: auf Anfrage
- online Eröffnung: nein

Teilweise sehen die Gebührenregelungen der Banken zwar keine laufenden Gebühren vor, wohl aber einmalige Einrichtungsgebühren. Diese belaufen sich in der Regel auf 15,00 – 30,00 EUR. Hier einige Beispiele (Stand 06/2021):

Bank	Einrichtungsgebühr (einmalig)
Targo Bank	15,00 Euro
BBBank	15,00 Euro
BW-Bank	17,50 Euro
Deutsche Bank	20,00 Euro
Hypovereinsbank	30,00 Euro

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Online-Seminarprogramm

Eine Kooperation von Haus & Grund Bonn und Haus & Grund Freiburg

In Kooperation mit Haus & Grund Bonn bieten wir Ihnen in der zweiten Jahreshälfte 2021 folgende Online-Seminare an:

**1. Miethöhe und Mieterhöhung:** In diesem Seminar wird im ersten Teil die zulässige Miethöhe bei Mietvertragsbeginn geklärt. Schwerpunkt sind die Regelungen zur sogenannten "Mietpreisbremse". Im zweiten Teil werden die verschiedenen Möglichkeiten, die vereinbarte Miete während des laufenden Mietverhältnisses angemessen zu erhöhen, beleuchtet: Angefangen von vertraglichen Regelungen zu einer Index- und Staffelmiete bis hin zu den gesetzlichen Vorschriften der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Mieterhöhung nach Modernisierung wird den Teilnehmern ein umfassendes Bild vermittelt.

**2. Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen** muss schon beim Abschluss des Mietvertrages auf rechtliche Besonderheiten geachtet werden. Eine sorgfältige Vertragsgestaltung ist wichtig, damit man als Vermieter keine teuren Fehler macht. Aber auch während des Mietverhältnisses gilt es, rechtliche Fallstricke zu vermeiden (z. B. bei der Betriebskostenabrechnung), da man als Vermieter immer sowohl Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist und zugleich auch die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zu beachten hat. Und wie verhält man sich als vermietender

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 Auskunftei 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.



Sondereigentümer, wenn der Mieter einen Anspruch auf Modernisierung geltend macht (z. B. Anbringung einer Wall-Box)?

**3. Das Seminar "Das WEG-Recht nach der Reform"** informiert in zwei Teilen über die neue Rechtslage, die seit dem 1.12.2020 aufgrund der größten und weitreichendsten WEG-Änderung gilt. Sie verändert die rechtlichen Strukturen einer Eigentümergemeinschaft und definiert die Rollen der Beteiligten - Eigentümer, Verwalter und die WEG als Verband - neu. Wir machen Sie mit allen für Sie relevanten Neuregelungen vertraut.

**4. Das seit Jahren bewährte Seminar "Die Betriebskostenabrechnung"** vermittelt auch für Nichtjuristen das für eine Betriebskostenabrechnung notwendige Fachwissen in verständlicher Weise. Ausgehend von einer Musterabrechnung wird erläutert, wie die Betriebskosten im Mietvertrag wirksam auf den Mieter umgelegt werden und was eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung beinhalten muss.

**5. Das Seminar "Die Eigentümerversammlung - Das Parlament der Wohnungseigentümergeinschaft"** richtet sich an Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Hier vermittelt unser Referent den Teilnehmern ihre Rechte und Pflichten in einer Eigentümerversammlung (Teilnahmerecht, Tagesordnung, Rede- und Antragsrecht, Stimmrechte, Abstimmungsverhalten,

Stellvertretung, Prüfungs- und Einsichtnahme rechte, typische Beschlüsse etc.).

**6. Im Seminar "Mietverträge rechtssicher gestalten"** geht es um erforderliche mietrechtliche Grundkenntnisse, um einen Wohnraummietvertrag für den konkreten Anwendungsfall rechtsfehlerfrei zu gestalten, so dass eine Rechtsgrundlage für ein stabiles und möglichst störungsfreies Mietverhältnis geschaffen wird.

#### ANMELDUNG - TEILNAHMEGEBÜHREN

Die Seminare finden als Online-Seminare statt. Sie benötigen lediglich einen Computer, Laptop oder Tablet mit einem integrierten oder angeschlossenen Lautsprecher und ggf. ein Mikrofon (Fragen können aber auch im Chat gestellt werden); eine Webcam-Kamera ist nicht erforderlich.

**Bitte senden Sie Ihre Anmeldung unter Angabe des gewünschten Seminartermins per E-Mail an:**

**veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de**

Mit Ihrer Anmeldung wird eine Teilnahmegebühr von 49,00 EUR fällig (für Nichtmitglieder: 299,00 EUR). Nach Zahlung der Teilnehmergebühren erhalten Sie per Mail die Zugangsdaten zum Online-Seminar.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

#### TERMINE

**Dienstag, 24.8.2021**, 14.00 - 18.00 Uhr  
Miethöhe und Mieterhöhung  
Referent: Markus Gelderblom

**Dienstag, 14.9.2021**, 16.00 - 18.00 Uhr  
Die Vermietung von Eigentumswohnungen  
Referent: Dr. Wolfgang Lang

**Dienstag, 28.9.2021**, 16.00 - 18.00 Uhr  
Das WEG-Recht nach der Reform (Teil 1)  
Referent: Dr. Wolfgang Lang

**Dienstag, 05.10.2021**, 16.00 - 18.00 Uhr  
Das WEG-Recht nach der Reform (Teil 2)  
Referent: Dr. Wolfgang Lang

**Donnerstag, 21.10.2021**, 14.00 - 18.00 Uhr  
Die Betriebskostenabrechnung  
Referent: Markus Gelderblom

**Dienstag, 09.11.2021**, 14.00 - 18.00 Uhr  
Die Eigentümerversammlung -  
Das Parlament der Wohnungseigentümergeinschaft  
Referent: Dr. Wolfgang Lang

**Donnerstag, 25.11.2021**, 14.00 - 18.00 Uhr  
Mietverträge rechtssicher gestalten  
Referent: Markus Gelderblom



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienvermietung ist Vertrauenssache



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkennntnis



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

Ihre Ansprechpartnerin

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



## Jubiläumsgewinnspiel

Beantworten Sie folgende Rätsfrage und nehmen Sie an der Verlosung wertvoller Preise teil!

**In welchem Jahr hat Haus & Grund Freiburg das heutige Verbandsgebäude (Erbprinzenstr. 7) erworben?**

**Mit der richtigen Antwort haben Sie die Chance auf den Gewinn folgender Preise:**

1. Preis: Enders-Gasgrill (Mr. Gardener SEATTLE 4 PRO)
2. Preis: Kärcher Hochdruckreiniger (HD K4 Power Control)
3. Preis: Gardena Akku Trimmer Comfort Cut
4. - 10. Preis: Hagebaumarkt-Einkaufsgutschein über je 100 EUR

Teilnahmebedingungen zur Verlosung: Schicken Sie uns bitte die Lösung unter Angabe ihres Namens und ihrer Anschrift per Mail an [veranstaltung@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung@haus-grund-freiburg.de). Alternativ können Sie auch eine Postkarte mit den vorgenannten Angaben an die Geschäftsstelle von Haus & Grund Freiburg (Erbprinzenstr. 7, 79098 Freiburg) senden. **Einsendeschluss ist der 15.08.2021.**

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND**

Mai 2021, **108,7**

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

Juni 2021, **109,6**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

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

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

Eine Barauszahlung, Umtausch oder Übertragbarkeit des Gewinns sind ausgeschlossen. Mindestalter zur Teilnahme an der Verlosung ist 18 Jahre, Wohnsitz in Deutschland, nur natürliche Personen. Die Teilnahme am Gewinnspiel ist kostenlos. Unter allen korrekten Einsendungen entscheidet das Los im Zufallsprinzip. Pro Teilnehmer sind immer nur eine Teilnahme und ein Gewinn möglich. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter von **Haus & Grund Freiburg e.V.** sowie der **Haus & Grund Freiburg Immobilien GmbH** sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen. Veranstalter der Verlosung ist der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. Die Gewinner werden per E-Mail, schriftlich, oder telefonisch benachrichtigt. Sollte ein Gewinner nicht innerhalb von 14 Tagen nach der Benachrichtigung den Gewinn bestätigen, verfällt der Anspruch.

Ein Ersatzgewinner wird neu ausgelost. Für die Richtigkeit der angegebenen Adresse ist der Teilnehmer verantwortlich. Die Preise müssen von den Gewinnern persönlich abgeholt werden. Wir danken dem Hagebaumarkt für seine Unterstützung.

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
  - Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
  - Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
  - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
    - Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau, Solar- und Energieberatung
  - Jeden 1. Mittwoch im Monat
    - unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
  - Jeden Montag, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.
  - Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875
- Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH  
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61  
Fax: 0761 / 40 42 44  
Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 27.08.2021**



# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – 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>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Titelbild	Stephan Konrad
Druck	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Anzeigenverw.	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion. Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	

## 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](http://www.mathis-sonnenschutz.de) · [info@mathis-sonnenschutz.de](mailto:info@mathis-sonnenschutz.de)

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

[www.isotec-walzer.de](http://www.isotec-walzer.de)



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

SEIT  
1951



**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

blech&dach

bad&heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

*Können wir.  
Machen wir.*

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



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

**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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