

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Der neu gewählte Vorstand von Haus & Grund Freiburg

Von rechts nach links: Manfred Harner (Vorsitzender), Constanze Ganter, Benedikt Oberkirch (stellv. Vorsitzender), Jennifer Haury, Stephan Konrad (Geschäftsführer) und Zentralverbandspräsident Dr. Kai H. Warnecke (auf dem Bild fehlt Matthias Lewalter).

2021
125 JAHRE Haus & Grund Freiburg

Mitglieder- versammlung

IMMOBILIENEIGENTUM IM
WÜRGEGRIF DES STAATES

Mieter- selbstauskunft

WAS DÜRFEN VERMIETER
FRAGEN?

Soziale Erhaltungs- satzungen

ANTRAGSVERFAHREN IN
FREIBURG



FREIBURG – HOCHDORF

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und 1 Gewerbe
Wohnfläche. ca. 216 m², Nutzfläche ca. 117 m², Grundstück ca.
517 m², Baujahr 1979, gepflegter Zustand, Öl-ZH, EV 124 kWh/m²a,
komplett vermietet, KM € 34.536,- p.a.

KP € 1.175.000,- INKL. GARAGE

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg
Immobilien Eigentum befindet sich im
Würgegriff des Staates
- 7 Bundestagswahl 2021: Die Wahlprogramme im Vergleich
- 9 Studie zur Gentrifizierung
Verdrängung macht nicht unglücklich

RECHT & STEUER

- 10 Mieterselbstauskunft
Was dürfen Vermieter fragen?
- 11 Spekulationssteuer bei Verkauf eines Gartenhauses
- 11 Wegerecht:
Nicht immer führen viele Wege ans Ziel
- 12 Wasserrohrbruch:
Wohnung unbewohnbar – Ersatz für Mietausfälle
- 13 Gewerbemiete:
Lockdownmaßnahmen sind kein Sachmangel
- 14 Endrenovierungsklausel im Mietvertrag
- 14 Bruder des Erben verlangt seinen Pflichtteil

WOHNUNGSEIGENTUM

- 15 Preisanpassungsklausel im Verwaltervertrag
- 15 Instandhaltung
- 15 Eigenmächtig gehandelt: WEG-Verwalter muss zahlen
- 15 Fenstertausch in Wohnungseigentümergeinschaften

RUND UMS HAUS

- 16 Hochwasser und Überschwemmung – was ist zu tun?
- 17 Wenn Starkregen das Haus trifft
- 17 Tipps zur Trocknung von Gebäuden und
Vermeidung von Schimmel
- 17 Fassadendämmung
Gut eingehüllt
- 18 Elektromobilität:
E-Mobilität gewinnt deutlich an Fahrt
- 19 Solarthermie:
Kraft der Sonne auf dem Vormarsch

VERBANDSINFO

- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 20 Freiburger Wohnungstauschbörse gestartet
- 21 Soziale Erhaltungssatzungen in Freiburg
Antragsverfahren
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Digitalisierung der Immobilien-Verwaltung



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



BFW Dieter Ritter GmbH

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



DEUMESS



BFW RITTER
HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

Immobilienbesitzer befindet sich im Würgegriff des Staates

Zum 6. Mal fand die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg im Kaisersaal des Historischen Kaufhauses am Münsterplatz statt. Leider zum 2. Mal auch unter erschwerten Corona-Bedingungen. Es galt nicht nur eine durchgängige Maskenpflicht. Auch die Bestuhlung musste erneut an die einzuhaltenden Abstände angepasst werden.



Coronabestuhlung im Historischen Kaufhaus

Ein gemütliches Beisammensein nach der Versammlung war leider nicht möglich. Dennoch hatten sich trotz der erschwerten Bedingungen erfreulich viele Mitglieder angemeldet. Hierfür ein herzliches Dankeschön!

125 JAHRE HAUS & GRUND FREIBURG

Der Vorstandsvorsitzende Manfred Harner dankte den erschienenen Mitgliedern für ihr Kommen und ging in seiner Rede zunächst auf die Gründung von Haus & Grund Freiburg vor 125 Jahren ein. Er wies darauf hin, dass Immobilienbesitzer schon damals mit Misstrauen und Argwohn betrachtet wurde. Für Karl Marx war Eigentum schlicht Diebstahl. Und 125 Jahre später flammen in Teilen der SPD und der GRÜNEN erneut Gedanken zur Enteignung von Immobilienbesitz auf. Harner zog deshalb das Fazit, dass Haus & Grund als starke Interessenvertretung nötiger denn je sei.

WOHNUNGSPOLITIK IN DER SACKGASSE

Für Harner befindet sich die Wohnungspolitik in einer absoluten Sackgasse. Fakt sei, dass Immobilien – ob zum Kauf oder zur Miete – weiterhin Mangelware seien. Das gelte auch für Freiburg und die Umlandgemeinden. Dirigistische Maßnahmen wie z.B. die Mietpreisbremse ändern hieran nichts. Der Wohnungsmarkt wird dadurch in keiner Weise belebt. Auch der neue Stadtteil Dientenbach dürfte – so Harner – zu spät kommen bzw. nicht ausreichen, um Angebot und Nachfrage in eine Balance zu bringen.

SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNGEN SIND EIN IRRWEG

Harner nahm nicht nur die politische Großwetterlage in Berlin ins Visier. Er beleuchtete auch die Kommunalpolitik, speziell in Freiburg. Dort zeichne sich – so Harner – eine deutliche Tendenz ab, mittels Sozialer Erhaltungssatzungen Mieterschutz zu betreiben. Die Stadt und der Gemeinderat verkennen dabei, dass Mieterschutz nicht Aufgabe des Baugesetzbuches ist. Es würden für die betroffenen Stadteile bürokratische Hürden aufgetürmt, die eine zeitgemäße Erhaltung der Gebäude und Wohnungen erschweren. Viele bauliche Maßnahmen werden auf einmal genehmigungspflichtig, selbst wenn sie dem Klimaschutz dienen. Haus & Grund Freiburg lehnt Soziale Erhaltungssatzungen deshalb ab, zumal sich die prekäre Wohnungssituation hierdurch keineswegs verbessert.



Verbandsvorsitzender Manfred Harner bei seiner Begrüßungsrede

BUNDESTAGSWAHL ALS RICHTUNGSENTSCHEIDUNG

Zum Schluss wies Harner noch auf die Bedeutung der Bundestagswahl hin, die er als richtungsentscheidend bezeichnete. Die CO₂-Bepreisung und der Klimaschutz sind Themen, die auch die Immobilienbesitzer in Freiburg und dem Umland betreffen.

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

Ruf an!
0761
45997-0

**HOPP UND
HOFMANN**

www.furter-grafik.de

Great Place
To Work.
2019
Bayerischer
Würtemberg

Mehr Infos auf: www.hopp-hofmann.de/karriere
Wir freuen uns auf Dich.

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

Scherlenzendorf 1a
79252 Stegen-Eschbach

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

Info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.de

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

79592 Fischingen / LÖ
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung
Basler Str. 115 **79115 Freiburg**
Tel. 0761 478 72 42
www.ft-fensterabdichtung.de

wir sind spezialisiert...

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

werden. Auch ein bundesweiter Mietendeckel hätte unakzeptable Folgen! Harner bat daher die Anwesenden, unbedingt von ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen.

GESCHÄFTSBERICHT 2020

In seinem Geschäftsbericht beleuchtete Geschäftsführer Stephan Konrad das Geschäftsjahr 2020, das stark von Corona dominiert war. Innerhalb kürzester Zeit mussten im März 2020 Entscheidungen gefällt und Maßnahmen getroffen werden, um den Gesundheitsschutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber auch der Mitglieder zu gewährleisten. Dies auch vor dem Hintergrund, den Geschäftsbetrieb und das Beratungsangebot möglichst (lange) aufrecht erhalten zu können. Die Gefahr von Quarantäneanordnungen war allgegenwärtig. Der Betrieb von Verband und Immobilien GmbH wäre hierdurch zum Erliegen gekommen. In Windeseile musste ein betriebliches Maßnahmenkonzept erstellt werden. Die Beschaffung von Hygieneartikeln jeglicher Art war ebenfalls eine größere Herausforderung.

Während die Präsenzberatung über viele Jahre dominierend war, musste schlagartig auf Telefon und E-Mail umgestellt werden. Neu eingeführt wurde außerdem die Möglichkeit zur Videoberatung. Trotz dieser Erschwernisse ist das Beratungsvolumen im Berichtsjahr nochmals angestiegen. Der Löwenanteil entfiel dabei auf die Rechtsberatung. Konrad dankte an dieser Stelle ausdrücklich den Mitgliedern, die die Einschränkungen und Änderungen bei der Beratung geduldig mitgetragen haben und bis heute mittragen.

Um einen Überblick über die Auswirkungen des Lockdowns auf die Mietverhältnisse zu bekommen, hat Haus & Grund Freiburg eine groß angelegte Umfrage unter den Mitgliedern gestartet. Dies ergab – anders als zunächst befürchtet –, dass Wohnraummietverhältnisse erstaunlich gering von Zahlungsausfällen betroffen waren (1,78 %). Bei Gewerberaummietverhältnissen lag die Quote erwartungsgemäß etwas höher (21,7 %).

Konrad wies auch darauf hin, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen in nie gekannter Geschwindigkeit verändert haben. Alleine die Corona-Verordnung des Landes wurde unzählige Male verändert. Teilweise waren die Regelungen mit so heißer Nadel gestrickt, dass Widersprüche schier unvermeidlich waren. Mitunter half nur der Umweg über Landtagsabgeordnete, um Antworten zur Auslegung der Corona-Verordnung zu bekommen. Immerhin



Geschäftsführer RA Stephan Konrad,
Dr. Kai H. Warnecke, Vorsitzender Manfred Harner

80.000 Mal wurde – so Konrad – das Merkblatt für Eigentümer und Vermieter von Haus & Grund Freiburg herunter geladen.

Trotz Corona-Krise ruhte die politische Arbeit nicht. Nicht zu verhindern war leider die Soziale Erhaltungssatzung Stühlinger, die während des Lockdowns vom Gemeinderat schon fast heimlich abgesegnet wurde. Eine Satzung, die aus Sicht von Haus & Grund die Eigentümerrechte unnötig beschneidet und (unzulässigen) Mieterschutz mit den Instrumenten des Baurechts betreibt. Es werden bürokratische Hemmnisse errichtet, die Investitionen im Weg stehen! Haus & Grund – so Konrad – steht zwar im regen Austausch mit verschiedenen Gemeinderatsfraktionen. Noch ist aber nicht bei allen die Einsicht eingekehrt, dass Soziale Erhaltungssatzungen die betroffenen Stadtteile in ihrer Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen werden. Auch der Klimaschutz wird hierdurch erschwert!

Regelmäßig wurden im Berichtsjahr Medieninformationen zu relevanten, aktuellen wohnungspolitischen Themen an die Presse herausgegeben. So z.B. zur Grundsteuer oder zur angedachten Aufteilung des CO₂-Preises. Haus & Grund Freiburg hatte bei diesem Thema auch die lokalen Bundestagsabgeordneten in die Pflicht genommen. Letztendlich führte der bundesweite Widerstand der Haus & Grund Verbände dazu, dass das Thema von der politischen Tagesordnung genommen wurde.

Die Mitgliederentwicklung war im Berichtsjahr erneut sehr erfreulich. Konrad wies darauf hin, dass die Mitgliederzahl im Jahr 2020 um 139 Mitglieder gesteigert werden konnte. Das zweitbeste Ergebnis im Landesverband Haus & Grund Baden! Haus & Grund Freiburg zählt damit zu den zehn am stärksten wachsenden Vereinen im Bundesgebiet. Sehr gut wurde wiederum die Schnuppermitgliedschaft angenommen, die die Hürde zum Vereinsbeitritt senkt.

ERLÄUTERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

In seiner Erläuterung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ging der stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Benedikt Oberkirch, auf die Geschäftszahlen des Jahres 2020 ein. Er konnte aufgrund des guten Jahresabschlusses ein positives Fazit ziehen. Haus & Grund Freiburg ist solide aufgestellt!



Bilanzbericht durch den
stv. Verbandsvorsitzenden
Benedikt Oberkirch

KASSENPRÜFUNG – ENTLASTUNG DES VORSTANDS

Kassenprüferin Monika Strub hatte es übernommen, die Kasse zu prüfen. Viele Jahre hatten dies Günther Frei und Josef Kunz mit großer Sorgfalt erledigt. Herr Frei verstarb leider im Frühjahr 2021. Ebenso verstarb im Mai 2021 der ehemalige Kassenprüfer Josef Kunz. Harner würdigte das Engagement beider Verstorbenen. Die Anwesenden gedachten Beider in einer Schweigeminute. Monika Strub stellte fest, dass eine geordnete Buchhaltung vorliegt. Es gab keinerlei Beanstandungen. Der Vorstand wurde deshalb von den anwesenden Mitgliedern einstimmig entlastet.

SATZUNGSÄNDERUNG

Der stv. Verbandsvorsitzende, Benedikt Oberkirch, erläuterte den Anwesenden die bisherige Formulierung zur Altersgrenze von

Vorstandsmitgliedern in § 9 Ziff. 3 der Satzung. Ursprünglich war beabsichtigt, dass ein Vorstand die Wählbarkeit erst mit dem 70. Geburtstag verliert. Tatsächlich führt die aktuelle Satzungsregelung zum Verlust der Wählbarkeit mit dem 69. Geburtstag. Um diese unbeabsichtigte Folge zu korrigieren, hat der Vorstand deshalb eine Korrektur der Formulierung vorgeschlagen.

Einstimmig wurde folgende Änderung des § 9 Abs. 3 der Satzung beschlossen: „Wählbar ist nur, wer bei der Wahl das 70 Lebensjahr noch nicht vollendet hat.“

WAHL DER KASSENPRÜFER

Turnusmäßig waren die Kassenprüfer nach Ablauf der 3-jährigen Amtszeit neu zu wählen. Nominiert waren:

- Monika Strub
- Julia Hilgendorf
- Alexandra Schick (Ersatzkassenprüferin)

Die Kandidatinnen wurden von der Versammlung einstimmig gewählt.



Monika Strub und Julia Hilgendorf

WAHL DER VORSTANDSMITGLIEDER

Aufgrund des Ablaufs der satzungsmäßigen Amtszeit waren auch die Vorstandsmitglieder neu zu wählen. Nicht mehr wählbar wegen Überschreitens der Altersgrenze war das langjährige Vorstandsmitglied Andreas Barton. Harner dankte ihm ausführlich für sein langjähriges Engagement und hob vor allem seine ruhige Art und seinen großen Einsatz bei der Sanierung des Verbandshauses hervor.



Andreas Barton
und Manfred Harner

Als Vorstandsmitglieder waren vorgeschlagen:

- Manfred Harner
(als Verbandsvorsitzender)
- Benedikt Oberkirch
(als stv. Verbandsvorsitzender)
- Jennifer Haury
- Matthias Lewalter
- Constanze Ganter

Die vorgeschlagenen Kandidaten wurden von der Versammlung mit einstimmig in ihr Amt gewählt.

VORTRAG VON DR. KAI H. WARNECKE, PRÄSIDENT VON HAUS & GRUND DEUTSCHLAND

In einem mitreißenden und engagierten Vortrag ging Dr. Warnecke auf die aktuellen immobilienpolitischen Themen ein. Von der CO₂-Bepreisung über den Klimaschutz bis hin zum Mietpreisdeckel streifte er alle wesentlichen Themen, die Immobilieneigentümer derzeit umtreiben. Dies vor allem mit Blick auf die aktuellen Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl. Er prangerte dabei an, dass die Wohnungspolitik immer stärker von purem Populismus geprägt sei. Sachargumente würden zunehmend auf der Strecke bleiben. Gute Ideen würden nicht umgesetzt. So z.B. ein einfach zu handhabendes Mieterstrommodell. Bis heute – so Warnecke – sei es nicht möglich, im Gebäude erzeugten Strom über die Betriebskostenabrechnung abzurechnen. Hiervon könnten Mieter wie Vermieter gleichermaßen profitieren. Kein Verständnis zeigte Warnecke auch für den Wahlkampfslogan „Miete ohne Rendite“. Statistisch liege die Rendite eines privaten Vermieters bereits unter 1%. Wenn die Rendite auf Null sinken würde, gäbe es – so Warnecke – weder einen Anreiz zur Vermietung noch für Investitionen in die Gebäudesubstanz.



Dr. Kai H. Warnecke, Präsident
von Haus & Grund Deutschland

Warnecke machte aber auch deutlich, dass es sowohl durch die vielfältigen politischen Kontakte von Haus & Grund Deutschland als auch durch konzertierte Aktionen der Haus & Grund Ortsverbände möglich ist, positiven Einfluss auf politische Entscheidungen zu nehmen. Manches konnte in der jüngeren Vergangenheit abgemildert werden, Manches auch ganz verhindert. Beispielfähig sprach Warnecke die CO₂-Bepreisung an, die durch eine gemeinsame Aktion der Haus & Grund Verbände von der politischen Tagesordnung genommen werden konnte. Insofern – so Warnecke – stärkt jedes Mitglied das politische Gewicht der Haus & Grund Vereine vor Ort, aber auch von Haus & Grund Deutschland. Er appellierte damit auch an die Anwesenden, weiterhin ihren Haus & Grund Verband zu unterstützen.

Warnecke dankte schließlich Haus & Grund Freiburg für das große Engagement und wies ausdrücklich darauf hin, dass Freiburg inzwischen zu den bundesweit 10 Verbänden zählt, die am stärksten wachsen.

SCHLUSSWORT

In seinem Schlusswort bedankte sich Harner nochmals bei allen Anwesenden für ihr Kommen und wünschte allen Mitgliedern einen schönen Spätsommer, vor allem aber Gesundheit! Insbesondere dankte er dem Präsidenten für sein Kommen, der eigens aus Berlin angereist war. Er schloss die Versammlung in der Hoffnung, im Jahr 2022 wieder eine Mitgliederversammlung im gewohnten Rahmen durchführen zu können.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Bundestagswahl 2021

Die Wahlprogramme im Vergleich

| | | Bündnis 90/Die Grünen | SPD | FDP | CDU/CSU |
|------------------|----------------------------------|---|--|---|---|
| Mietrecht | Bundesweite Deckelung der Mieten | Ja, Bundesgesetz für regionale Mietobergrenzen für alle Wohnungen | Ja, regionales Mietenmoratorium – Mieten sollen eingefroren werden | Nein, kein Mietendeckel | Nein, kein Mietendeckel |
| | Mietpreisbremse | Mietpreisbremse unbefristet gelten lassen und weitere Verschärfung | Mietpreisbremse unbefristet gelten lassen und weitere Verschärfung | Abschaffung der Mietpreisbremse | Keine Veränderung der geltenden Mietpreisbremse |
| | Mieterhöhungen | Modernisierungsmieterhöhung auf höchstens 1,50 Euro pro qm begrenzen Mieterhöhung nach Mietspiegel auf maximal 2,5 % pro Jahr begrenzen | Modernisierungsmieterhöhung von 8 % auf 4 % einschränken | | |
| | Mietspiegel | Vergleichsmiete senken, indem die Mieten der letzten 20 Jahre berücksichtigt werden (heute: 4 Jahre) Einführung eines Mietspiegels für Gewerbe zur Begrenzung der Miethöhe | Vergleichsmiete senken, indem die Mieten der letzten 8 Jahre berücksichtigt werden (heute: 4 Jahre) Einführung eines Mietspiegels für Gewerbe zur Begrenzung der Miethöhe | | |
| | Wohnungstausch | Mietern den Tausch von Wohnungen ohne Zustimmung des Vermieters erlauben | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Steuern | Energetische Sanierung | steuerliche Förderung energetischer Sanierungen für Selbstnutzer | | | steuerliche Förderung für vermietete Immobilien verbessern |
| | Erbschaftsteuer | Erbschaften umfassender besteuern, in dem Ausnahmen verboten werden | Reform der Erbschaftsteuer, leistungsloses Vermögen (Erbe) abschöpfen | keine Verschärfung, Administrierbarkeit und Kosten-Nutzen-Verhältnis prüfen | |
| | Grunderwerbsteuer | keine Umgehung mit Share Deals, den Bundesländern ermöglichen, den Steuersatz für Selbstnutzer zu senken | Share Deals beenden | Missbrauch durch Share Deals verhindern, wiederauffüllbarer Freibetrag bis zu 500.000 Euro für selbstgenutztes Wohneigentum | Bundesländern einen Freibetrag von 250.000 Euro für Erwachsene plus 100.000 Euro pro Kind beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutzten Wohnraum erlauben |
| | Grundsteuer | Abschaffung der Umlagefähigkeit – Grundsteuer muss vom Vermieter bezahlt werden | | | |
| | Haushaltsnahe Dienstleistungen | | besondere Absetzbarkeit, wenn familien- oder pflegebezogen | Absetzbarkeit verbessern | Absetzbarkeit verbessern |
| | Mietwohnungsneubau | | | Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent | steuerliche Förderung über 2021 hinaus verlängern |
| | Verkaufsgewinne bei Immobilien | Abschaffung der zehnjährigen Frist, d. h. immer volle Besteuerung für alle Immobilien | Abschaffung der zehnjährigen Frist, d. h. immer volle Besteuerung nur für vermietete Immobilien | | |
| | Vermögenssteuer | Einführung einer Vermögenssteuer für Vermögen größer als 2 Mio. Euro, Steuersatz pro Person 1 % pro Jahr | Einführung einer Vermögenssteuer für „sehr hohe“ Vermögen | keine Vermögenssteuer, keine Vermögensabgabe | keine Vermögenssteuer |

| | | Bündnis 90/Die Grünen | SPD | FDP | CDU/CSU |
|----------------------------------|------------------------|--|--|--|--|
| Energie- und Klimapolitik | EEG-Umlage | Senkung der EEG-Umlage | Abschaffung der EEG-Umlage bis 2025 | EEG-Umlage abschaffen | EEG-Umlage (und langfristig die Stromsteuer) soll abgeschafft werden |
| | CO ₂ -Preis | CO ₂ -Kosten der Mieter muss der Vermieter zahlen | CO ₂ -Kosten der Mieter muss der Vermieter zahlen | | CO ₂ -Preis soll zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden |
| | | CO ₂ -Preis soll 2023 60 Euro betragen | | | |
| | Mieterstrom | Mieterstromregelungen sollen vereinfacht werden | | | Mieterstrom soll besser gefördert werden |
| | Förderung | Investitionsprogramm für 2 Mio. Wärmepumpen bis 2025 | | | bessere Förderung auch kleiner Modernisierungsmaßnahmen |
| | Ziele | strenge Vorgaben in Form von Grenzwerten, CO ₂ -Reduktionszielen und Produktstandards | | | |
| | | 1 Mio. neue Solardächer in 4 Jahren | 5 Mio. Gebäude bis 2030 mit Wärmepumpen ausstatten | | |
| Bauen | Baurecht/Bauantrag | | | Genehmigungsverfahren vereinfachen und beschleunigen | Anzahl der Bauvorschriften halbieren |
| | | | | Bauordnungen harmonisieren | |
| | | | | Digitalen Bauantrag einführen | |
| | Baukosten | | | Baukosten-TÜV, um Kostensteigerungen zu reduzieren | |
| | Immobilienregister | Einführung eines Immobilienregisters, damit die Eigentümer aller Immobilien für jedermann erkennbar sind | Einführung eines Immobilienregisters, damit die Eigentümer aller Immobilien für jedermann erkennbar sind | | |
| | Bauland/-flächen | Flächenverbrauch reduzieren | kommunales Bauland soll nicht mehr verkauft werden; Bürger dürfen nur noch nur Erbpacht erhalten | Aktivierung von mehr Bauland | mehr Brachflächenentwicklung |
| | | Nachverdichtung statt neuer Flächen | mehr öffentliches Eigentum | Vereinfachung von Dachausbau und -aufstockung | Dachgeschossauf- und -ausbau vereinfachen |
| | Baupflicht | Baupflicht auch für private Eigentümer auf unbebauten Grundstücken | | | |
| | Vorgaben | Baustandard KfW 4 für Neubauten und KfW 55 bei Sanierungen; Verpflichtender Sanierungsfahrplan bei Eigentümerwechsel | | | |
| Wohneigentumsbildung | Makler | Bestellerprinzip beim Kauf | | | |
| | | Maklercourtage maximal 2% | | | |
| | Mietkauf | Mietkauf stärken | Mietkauf stärken | | Unterstützung von Mietkaufmodellen |
| | Förderung | Keine Förderung von privatem Eigentum sondern Stärkung von Genossenschaften | Programm „Jung kauft Alt“ und Stärkung nur von genossenschaftlichem Wohnen | | Bildung von Wohneigentum soll erleichtert werden; Baukindergeld verlängern |
| Stadtentwicklung | Planung | | | Baulücken- und Potenzialflächenkataster | Innenstadtfächen schneller entwickeln und bebauen flexible Baulandausweisung durch Kommunen |
| | Internet | ländliche Räume stärken; u. a. mit einem Rechtsanspruch auf schnelles Internet | Versorgung aller Haushalte mit mindestens 1 Gbit/s | | |
| | Förderung | | | | Förderung von Dorfkernsanierungen |
| | Erhaltungssatzungen | | | Erhaltungssatzungen einschränken | |

Studie zur Gentrifizierung

Verdrängung macht nicht unglücklich

Verdrängung findet zwar statt, Verdrängte sind nach dem Umzug oft allerdings zufriedener als zuvor. Zu diesem überraschenden Ergebnis kommt die Studie „Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten“. Diese wurde im Rahmen eines Forschungsprojekts zur wissenschaftlichen Untersuchung von Verdrängungsprozessen in ausgewählten Berliner Quartieren von der Wüstenrot Stiftung und dem Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin veröffentlicht.

Da die Gentrifizierung auf angespannten Wohnungsmärkten immer häufiger zum Thema des politischen Diskurses wird, gehen die Autoren der Frage nach, wie hoch die Verdrängungsrate in Berlin ist, wohin verdrängte Bevölkerungsgruppen ziehen und welche Auswirkungen die ungewollten Umzüge auf die Betroffenen haben. Die berechnete durchschnittliche Verdrängungsrate, also die Umzüge, die eine Reaktion auf immobilienwirtschaftliche Aufwertung waren, liegt in Berlin bei nur 4,1 Prozent.

FÜR 61,5 PROZENT STIEG DIE LEBENSQUALITÄT

Ähnlich interessante Beobachtungen machten die Autoren bezüglich der Auswirkung, die ein Umzug auf die Verdrängten hat. Hierfür wurden die Verdrängten und jene, die aus anderen Gründen umzogen, zu ihrer Wohnzufriedenheit befragt. Abgefragt wurden verschiedenste Aspekte der Wohnsituation, wie beispielsweise Lage, Kosten und Qualität der Wohnung. Im Durchschnitt erhöhte ein Umzug die Wohnzufriedenheit aller Befragten. 61,5 Prozent der Verdrängten gaben an, dass ihre Lebenszufriedenheit nach dem Umzug gestiegen sei.

12,3 PROZENT SIND UNZUFRIEDENER

Eine Einbuße an Lebensqualität konstatierten hingegen lediglich 12,3 Prozent der Verdrängten. Alle Befragten vermochten mit ihrem Umzug die Zufriedenheit mit der Wohnlage in gleichem Umfang zu steigern und fast alle Befragten konnten ihre Zufriedenheit mit der Wohnungsqualität nach der Verdrängung erhöhen. Erstaunlich ist auch, dass Verdrängte nach dem Umzug im Schnitt zwar etwas unzufriedener sind als Nicht-Verdrängte, dieser Tatbestand aber nicht darauf zurückzuführen ist, dass sie verdrängt wurden. Die

Ursache der etwas geringeren Zufriedenheit von Verdrängten hat ihren Ursprung also in anderen Faktoren.

Die Unterschiede der Zufriedenheit von Verdrängten und Nicht-Verdrängten vor dem Umzug liegen insbesondere in drei sehr naheliegenden Aspekten. Verdrängte gaben häufiger an, vor dem Umzug unzufrieden mit den Kosten, dem Verhältnis zum Vermieter und dem Verhältnis zur Hausverwaltung gewesen zu sein. All diese Faktoren sind im Fall einer Verdrängung natürlich eng mit dem Umzug verbunden oder sogar dessen Ursache. Es verwundert daher nicht, dass die Befragten hier Unterschiede aufweisen und die Zufriedenheit der Verdrängten mit diesen drei Aspekten nach dem Umzug deutlich zunimmt.

EINZELBEISPIELE PRÄGEN DIE WAHRNEHMUNG

Bei den wenig dramatischen Ergebnissen der Studie drängt sich einem unweigerlich die Frage auf, warum dieses Thema derzeit politisch so präsent ist. Denn die Faktenlage widerspricht der Annahme, dass Verdrängung in Deutschland ein zentrales Problem für Mieter darstellt. Der Grund für die vorherrschende Verzerrung wird nicht zuletzt die mediale Präsenz des Themas sein. Eine detaillierte Recherche der Autoren ergab, dass sich in der Zeit von 2010 bis 2016 nur 26 verschiedene Verdrängungsbeispiele in der Berliner Presse finden lassen, diese jedoch stark ausgeschlachtet wurden. Es ist unbestreitbar, dass die Verdrängung für diese Betroffenen höchst problematisch gewesen sein wird. Es ist jedoch fragwürdig, ob einzelne Härtefälle Grundlage des politischen Diskurses sein sollten, wenn empirisch belegt werden kann, dass die Situation im Allgemeinen von diesen Fällen abweicht und die mediale Darstellung von Verdrängung nicht mit den allgemeinen Befunden der Stadtforschung korrespondiert.

Fazit: Die Autoren der Studie schlussfolgern, dass die ermittelten Folgen von Verdrängung weniger gravierend ausfallen als ursprünglich vermutet.

Jakob Grimm



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

| | | |
|-------------------|---------------------|---|
| Holzbau | Dachdeckerei | 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 | Gaiben | |

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆
Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad
 → sowie Fliesenarbeiten aller Art
 Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!
March: 07665 - 9 56 98



Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten
 Natursteinverlegung
 Gartenterrassen
 Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
 Verputzarbeiten
 Estricheinbau
 Abdichtungstechnik

FRANZ BAND

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

Mieterselbstauskunft

Was dürfen Vermieter fragen?

Dass Vermieter eine Selbstauskunft von Mietinteressenten verlangen, ist legitim. Welche Fragen der Vermieter allerdings stellen darf, hängt auch vom Zeitpunkt der Mietvertragsanbahnung ab.

Mieter sind zwar nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen. Doch Vermieter entscheiden sich natürlich lieber für Kandidaten, deren Bonität sie besser einschätzen können. Vor allem, wenn es mehrere Interessenten für eine Wohnung gibt, entscheiden sich Mieter meist für die freiwilligen Angaben, um sich die bestmöglichen Chancen auf die Wohnung zu sichern.

Wahrheitsgemäß müssen Mieter diejenigen Fragen beantworten, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis relevant sind. Die abgefragten Informationen müssen laut der EU-Datenschutz-Grundverordnung für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben werden und auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein (Artikel 5 Absatz 1 DSGVO). Und auch auf den Zeitpunkt kommt es an, wann welche Angaben erfragt werden dürfen.

GRUNDLEGENDE DATEN BEI DER WOHNUNGSBESICHTIGUNG

Vermieter dürfen vor oder während des Besichtigungstermins nur die allgemeinen Daten zur Identifikation des Interessenten abfragen. Hierzu zählen: Name, Vorname und Anschrift sowie eine Telefonnummer oder E-Mail-Adresse, um in Kontakt mit dem Interessenten treten zu können. Bei durch den sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen dürfen Vermieter die Angaben aus dem Wohnungsberechtigungsschein abfragen.

AUSKÜNFTE BEI DER VERTRAGSANBAHNUNG

Äußert ein Mietinteressent den Wunsch, die Wohnung anzumieten, dürfen Vermieter weitere Auskünfte verlangen. Dazu gehört die Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen sollen, und ob es sich bei diesen um Kinder oder Erwachsene handelt. Auch die Frage nach der Berufssituation des Interessenten ist natürlich an dieser Stelle bereits relevant, um eine Entscheidung zu fällen. Vermieter dürfen nach dem Beruf und dem derzeitigen Arbeitgeber fragen. Über die Dauer des Beschäftigungsverhältnisses muss der Mietinteressent allerdings keine Angaben machen. Auch nach dem verfügbaren Nettoeinkommen darf zu diesem Zeitpunkt gefragt werden. Aber: Wird die Miete von der Bundesagentur für Arbeit oder einer anderen öffentlichen Stelle übernommen und der Vermieter bekommt die Miete direkt von dieser, so darf er nicht nach Einkommensverhältnissen fragen. Angaben darüber, ob ein Räumungstitel wegen Mietrückständen vorliegt, muss der Mietinteressent nur machen, wenn eine frühere Räumungsklage nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt (Landgericht Wuppertal, 16 S 149/98).

NACHWEISE BEI VERTRAGSABSCHLUSS

Hat sich der Vermieter für einen Kandidaten entschieden, darf dieser dann auch die Nachweise zu den Einkommensverhältnissen, zum Beispiel Gehaltsabrechnungen, einen Kontoauszug oder einen Einkommenssteuerbescheid, in Kopie erfragen. Natürlich darf der Mieter die nicht erforderlichen Angaben schwärzen. Auch Bank- oder Kontodaten darf der Vermieter erst zu diesem Zeitpunkt erfragen.

Anna Katharina Fricke



STREIF

FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik



BFGK Schaper
Hüfingerstraße 24
79618 Adelhausen

Email: info@bfgk-schaper.de
Tel.: +49 (0) 7627-972 551



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

Ihr Ansprechpartner für Gefährdungsanalysen Trinkwasser, Überwachung der durchzuführenden Mängelbeseitigung, Anlagenüberprüfung und Kommunikation mit dem Gesundheitsamt, falls erforderlich.

STEINHART

FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Holztreppebau
Solarfachbetrieb

ZIMMEREI HASLER

seit 1912



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

Spekulationssteuer bei Verkauf eines Gartenhauses

Dieses Gerichtsverfahren sollten Verkäufer kennen!

Wird ein selbst genutztes Wohnhaus mit Gewinn verkauft, kann das steuerfrei bleiben. Ob das auch gilt, wenn ein Gartenhaus verkauft wird, das baurechtlich nicht bewohnt werden durfte, prüft aktuell der Bundesfinanzhof.

Eigentümer, die ihr Wohnhaus verkaufen, brauchen den Gewinn nicht zu versteuern, wenn das Haus oder die Wohnung privat bewohnt wurde. Diese Regel greift auch für Zweitwohnungen oder Ferienhäuser, wenn sie nur selbst genutzt wurden. Was aber gilt, wenn die Immobilie zwar tatsächlich dauerhaft bewohnt, dies aber rechtlich untersagt war, ist nun ein Fall für das oberste deutsche Steuergericht.

Im Urteilsfall erwarb der Kläger für 60.000 Euro einen Grundstücksanteil, auf dem sich ein voll erschlossenes Wochenendhaus befand, das baurechtlich aber nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden durfte. Dennoch bewohnte der Kläger das Gartenhaus. Zwar gab es für das Haus keine offizielle Postanschrift oder Hausnummer, aber es verfügte über einen Gas-, Abwasser- und Telefonanschluss sowie über Strom. Nach fünf Jahren ver-

kaufte der Kläger die Immobilie für 152.000 Euro. Das Finanzamt sah in der Differenz aus Kauf- und Verkaufspreis einen Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften und verlangte dafür Einkommensteuern.

Der Kläger berief sich auf die Steuerbefreiung für selbst genutzte Wohnhäuser und legte daher gegen seinen Steuerbescheid Einspruch ein. Allerdings ohne Erfolg.

Auch das Finanzgericht München erkannte die Selbstnutzung nicht an, da es rechtlich nicht erlaubt war, in der Gartenanlage zu wohnen (Az.: 2 K 1316/19).

Das Urteil ist aber noch nicht rechtskräftig, denn der Bundesfinanzhof hat die Revision des Klägers zugelassen (Az.: IX R 5/21). Steuerzahler können sich in ähnlichen Fällen auf das laufende Gerichtsverfahren stützen und Einspruch gegen ihren Steuerbescheid einlegen, wenn das Finanzamt auf den Veräußerungsgewinn Steuern festsetzt. Dann muss die Steuer zwar zunächst gezahlt werden, der eigene Steuerfall bleibt aber bis zu einem Urteil offen. Wer sichergehen möchte, dass keine Steuern anfallen, verkauft die Immobilie am besten erst nach zehn Jahren. Dann ist die sogenannte Spekulationsfrist abgelaufen und der Gewinn bleibt steuerfrei.

Wegerecht

Nicht immer führen viele Wege ans Ziel

Das Wegerecht regelt, dass Eigentümer, die keinen öffentlichen Zugang zu ihrem Grundstück haben, das des Nachbarn passieren dürfen, um dorthin zu gelangen. Ist dies nicht im Grundbuch geregelt, kann in bestimmten Fällen das Notwegerecht geltend gemacht werden.

Ein Wegerecht besagt, dass ein Grundstückseigentümer das Grundstück seines Nachbarn betreten darf, um zu seinem eigenen Grundstück zu kommen. Häufig entsteht ein Wegerecht, weil größere Grundstücke in zwei Einzelgrundstücke geteilt wurden, ohne jedoch eigene Zugänge zu gewährleisten. Um Konflikte zu vermeiden, ist es wichtig, dass das Wegerecht klar definiert wird, es also als sogenannte Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

NOTWEGRECHT

Wenn ein Eigentümer keine Möglichkeit hat, über einen öffentlichen Weg zu seinem Grundstück zu gelangen, ist das eine Notlage. Rechtlich gesehen ist eine solche Notsituation Voraussetzung, um vom Nachbarn gemäß § 917 BGB ein Notwegrecht verlangen zu dürfen. Das Gesetz selbst verhilft also dem Notwegberechtigten, sein Grundstück zu erreichen – notfalls sogar per Duldungsklage gegen den Nachbarn. Damit dieser nicht zu kurz kommt, erhält er ausgleichend eine Entschädigung in Form einer Geldrente.

STRENGE VORAUSSETZUNGEN

Da es sich bei der Einräumung eines Notwegrechts um einen Eingriff in das Eigentum handelt, gelten für die Erteilung strenge Voraussetzungen. Sollte ein anderer ausreichender Zugang zur öffentlichen Straße bestehen, ist ein Notwegrecht ausgeschlossen – auch wenn die Verbindung umständlich oder unbequem ist. Lediglich der Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks darf ein Notwegrecht verlangen – allerdings kann eine Geltendmachung des Rechts durch die Mieter für den Eigentümer

Quelle: Bund der Steuerzahler



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

 **ROLAND** Sicher im Recht.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

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

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

möglich sein. Gehört das unzugängliche Grundstück mehreren Eigentümern, müssen alle gemeinsam das Notwegrecht einfordern.

GEH- UND FAHRRECHT

In der Regel setzt die ordnungsgemäße Benutzung bei einem Wohngrundstück auch die Erreichbarkeit mit dem Auto oder anderen Kraftfahrzeugen voraus – allerdings nicht ausnahmslos. Liegt ausdrücklich nur ein Gehrecht vor, darf der Weg nicht mit dem Auto befahren werden. Auch wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem der Kraftfahrzeugverkehr nach der planerischen Konzeption von den einzelnen Wohngrundstücken ferngehalten werden soll, kann ein Notwegrecht nicht verlangt werden. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 11. Dezember 2020 (V ZR 268/19).

In dem verhandelten Fall hatten die Eigentümer eines Grundstücks, das in einer als Wochenendhausgebiet geplanten Siedlung liegt, geklagt. Auf dem angrenzenden Grundstück des Beklagten verläuft ein Sandweg, welcher am hinteren Teil des Grundstücks der Kläger vorbeiführt. Den mit der öffentlichen Straße verbundenen Sandweg hatten die Kläger seit 1998 als Zufahrt zu ihrem Grundstück genutzt. Nachdem der Beklagte angekündigt hatte, eine Nutzung des Weges künftig nur noch gegen ein Entgelt zu gestatten, Vertragsverhandlungen hierüber aber gescheitert waren, errichtete er einen Zaun, der die Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen verhindert. Die Kläger verlangten nun von dem Beklagten die Benutzung des Sandwegs zum Zwecke des Zugangs und der Zufahrt mit einem PKW zu ihrem Grundstück zu dulden – vergeblich.

ZUGANG JA, ZUFAHRT NEIN

Der BGH entschied, dass den Klägern aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf die Nutzung des Grundstücks des Beklagten als Zuwegung mit PKW für ihr Grundstück zusteht. Nach dem BGB kann ein Wegerecht außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder als Notwegerecht entstehen. Zu einer schuldrechtlichen Vereinbarung, also hier der vertraglichen Zahlung eines Entgelts, konnten sich die Parteien nicht einigen. Auch steht den Klägern nach § 917 Absatz 1 Satz 1 BGB kein Notwegerecht zu, da es dem Grundstück nicht an der zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendigen Verbindung fehlt. Im Hinblick auf die besondere Struktur der Wohnsiedlung sei die Verbindung durch einen öffentlichen Fußweg ausnahmsweise ausreichend, so die Richter.

ÜBERNAHME VON KOSTEN KLÄREN

Im Wegerecht wird unterschieden zwischen dem dienenden und dem herrschenden Grundstück. Das Grundstück, das überquert wird, ist das dienende Grundstück. Dasjenige, das vom Wegerecht profitiert, ist das herrschende Grundstück. Da die Zuwege instand gehalten werden müssen, entstehen durch das Wegerecht Kosten, über die sich die Vertragspartner einigen müssen. Auch die Zuständigkeiten für die Beseitigung von Schnee und Eis im Winter oder die Entsorgung von Laub im Herbst müssen geklärt werden. Durch eine zeitige Einigung können spätere Streitigkeiten über die Zuständigkeiten und die Übernahme von Kosten vermieden werden.


Anna Katharina Fricke

**Wo gibt es
Farben, Lacke, Lasuren,
Tapeten, Bodenbeläge??**

Natürlich bei:



Farben Thon

Wentzingerstraße 36 - 79106 Freiburg
Tel. 0761 / 27 40 66 - Fax 0761 / 28 73 27
e-mail: farben-thon@t-online.de - www.farben-thon.de
300 m² kompetente Beratung mitten in der Stadt
 Kundenparkplätze im Hof

Wasserrohrbruch

Wohnung unbewohnbar – Ersatz für Mietausfälle

Das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg hat mit Beschluss vom 10. Mai 2021 (8 U 3174/20) entschieden, dass ein vermietender Wohnungseigentümer von der Gebäudeversicherung der Gemeinschaft auch den Ersatz entgangener Mietzahlungen verlangen kann, wenn der Versicherer die Regulierung eines Leitungswasserschadens pflichtwidrig verzögert.

Allerdings trifft den Eigentümer die Obliegenheitspflicht, den Schaden zu minimieren. Hierfür kann es erforderlich sein, dass er die Schäden an seinem Sondereigentum zunächst auf eigene Kosten beseitigt, um die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.

DER SCHADEN

Im verhandelten Fall kam es in einer vermieteten Eigentumswohnung zu einem Wasserrohrbruch. Hierdurch entstanden Schäden am Gemeinschaftseigentum sowie am Sondereigentum des Eigentümers, sodass dessen Wohnung unbewohnbar wurde. Die Regulierung des Schadens zog sich in die Länge, die Mieter zogen aus. Die Versicherung weigerte sich schließlich, die Kosten für den Ersatz des durchfeuchteten Estrichs zu übernehmen. Daraufhin wurde der Eigentümer von den übrigen Eigentümern ermächtigt, den Ersatz der Schäden am Gemeinschaftseigentum gegenüber der Versicherung geltend zu machen. Hierneben fordert der Vermieter auch seine auf dem Wasserschaden und dessen verzögerten Beseitigung beruhenden Mietausfälle.

SCHADENSMINDERUNGSPFLICHT DES EIGENTÜMERS

Das Gericht billigte dem vermietenden Eigentümer auch den Mietausfall zu, da die Versicherung sich vertragswidrig geweigert hatte, den Schaden in der Wohnung zu beheben. Allerdings muss die Versicherung nur für einen begrenzten Zeitraum für den Mietausfall aufkommen. Denn den Eigentümer traf eine Schadensminderungspflicht, der er nicht nachgekommen war. Spätestens nach der gerichtlichen Beweissicherung hätte der Eigentümer die Möglichkeit gehabt, den Schaden zunächst auf eigene Kosten zu

beseitigen und die Wohnung wieder zu vermieten. Im konkreten Fall hielten die Richter das auch für zumutbar. Denn zum einen musste die Versicherung den Mietausfall für etwas über vier Jahre ersetzen. Zum anderen hat der Eigentümer im Verfahren weder geltend gemacht, dass ihm selbst eine Finanzierung nicht möglich war, noch dass die Gemeinschaft hierfür nicht über ausreichende Mittel verfügte.

Gerold Happ

Gewerbemiete

Lockdownmaßnahmen sind kein Sachmangel

Im Rahmen der Corona-Pandemie verhängte Maßnahmen wie die Schließung von Verkaufsstellen stellen keinen Sachmangel dar, der eine Mietminderung im Rahmen des Mietverhältnisses rechtfertigt. Dies entschied das Landgericht Stuttgart in seinem Urteil vom 19. November 2020, 11 O 215/20.

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

SCHLIESSUNGSANORDNUNG IST KEIN SACHMANGEL

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

Zwar können hier grundsätzlich auch behördliche Anordnungen ursächlich sein. Allerdings muss die Beschränkung der Mietsache ihren Ursprung gerade in deren Beschaffenheit und der Beziehung zur Umwelt und nicht in den persönlichen Umständen des Mieters haben. Behördliche Eingriffe können nach Auffassung des Gerichts nur dann einen Mangel darstellen, wenn sie unmittelbar mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts im Zusammenhang stehen. Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Die Maßnahmen knüpften einzig daran an, dass Publikumsverkehr stattfinde und dadurch Infektionen begünstigt würden. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Gewerbeeinheit nach dem Mietvertrag zur Nutzung als Einzelhandelsstätte für den Verkauf und die Lagerung von Textilien vermietet wurde. Die Mietsache sei dazu weiterhin genauso geeignet wie vor dem Lockdown. Untersagt sei lediglich die Benutzung, aber das liege im Risikobereich des Mieters.

EXISTENZBEDROHUNG FRAGLICH

Laut dem Landgericht habe der Beklagte auch keinen Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 BGB aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage. Es begründet seine Entscheidung damit,

dass das unveränderte Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar sei und nicht ausreichend dargelegt wurde, dass die Folgen existenzbedrohend seien.

GESETZESANPASSUNG UNNÖTIG

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

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

Julia Wagner

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

Endrenovierungsklausel im Mietvertrag

Unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung oder gültige, individuell ausgehandelte Vereinbarung?

Der Mietvertrag von Frau B war überschrieben mit „Individual-Mietvertrag“. Im Mietvertrag und im – angeblich auch individuell ausgehandelten – Übergabeprotokoll stand, der Mieter müsse am Ende des Mietverhältnisses die Mietsache vollständig geräumt, fachmännisch renoviert und bezugsfertig zurückgeben. Als Mieterin B 2019 den Mietvertrag kündigte, renovierte sie deshalb mit Freunden die Wohnung. Das hätte sie nicht tun müssen: Denn Vertragsklauseln, die den Mieter prinzipiell und unabhängig vom Zustand der Wohnung zu Schönheitsreparaturen beim Auszug verpflichten, sind grundsätzlich unwirksam. Frau B ließ sich offenbar erst juristisch beraten, nachdem die Hausverwaltung des Vermieters ihre Renovierung als unzulänglich beanstandet hatte. Als ihr klar wurde, dass sie sich die Arbeit hätte sparen können, forderte sie vom Vermieter Schadenersatz für den Aufwand. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Bautzen (20 C 6/20). Erfolglos pochte der Vermieter darauf, der Mietvertrag sei mitsamt der Renovierungsklausel zwischen Frau B und seiner Hausverwaltung individuell ausgehandelt worden. Sie habe die Klausel gebilligt, also sei die entsprechende Vereinbarung gültig. Dass im Protokoll und im Vertrag stehe, die Klausel sei „individuell ausgehandelt“, bewiese noch nicht, dass das auch wirklich stimme, betonte das Amtsgericht. So ein maschinenschriftlich vorformulierter Absatz finde sich inhaltlich identisch im Übergabeprotokoll des Nachmieters und in anderen Mietverträgen. Es handle sich um von der Hausverwaltung des Vermieters vorbereitete Texte, denen man durch Hinweise auf vermeintliches Aushandeln den Anschein von Individualvereinbarungen geben wolle. Offenbar versuche die Hausverwaltung systematisch, an sich unwirksame Renovierungsklauseln auf diese Weise zu retten, um die Kosten für Schönheitsreparaturen auf die Mieter abzuwälzen. Hier solle bewusst mieterschützendes Recht umgangen werden.

Urteil des Amtsgerichts Bautzen vom 18.12.2020 – 20 C 6/20

onlineurteile.de

Bruder des Erben verlangt seinen Pflichtteil

Dass der Erbe die verstorbene Mutter gepflegt hat, ist mit der Einsetzung als Alleinerbe ausgeglichen

Witwe S war 2017 gestorben und hatte ein Barvermögen von mehr als 330.000 Euro hinterlassen. In früheren Testamenten hatte sie bestimmt, der Nachlass sei unter ihren drei Kindern gleichmäßig aufzuteilen, wie es der gesetzlichen Erbfolge entspreche. In einem Testament von 2015 setzte die Frau dagegen ihren Sohn A als Alleinerben ein und begründete dies mit seinen Pflegeleistungen für sie. Seit 2007 werde sie von A betreut, der auch das Mehrfamilienhaus verwalte, schrieb die Mutter. Deshalb sollten die beiden anderen Kinder nur den Pflichtteil erhalten (darauf habe sie Sohn B bereits 10.000 Euro ausgezahlt). Nach dem Tod der Mutter verlangte B von seinem Bruder den Pflichtteil (= die Hälfte des Betrags, der ihm gemäß gesetzlicher Erbfolge zugestanden hätte – also ein Sechstel des Vermögens statt einem Drittel). Der Erbe A rückte jedoch nur 14.541 Euro heraus. Begründung: Irgendwie müssten ja seine aufopfernden Pflegeleistungen für die Erblasserin ausgeglichen werden. Mit dieser Zahlung ließ sich B nicht abpeisen, er forderte von seinem Bruder den vollen Pflichtteil. Das Landgericht sprach B weitere 31.666 Euro zu. Ohne Erfolg wehrte sich der Erbe gegen diese Entscheidung – sie wurde vom Bundesgerichtshof bestätigt (IV ZR 269/20). Erblasser hätten beim Verfassen des Testaments die Möglichkeit, Pflegeleistungen zu honorieren. Sie könnten dem Pflegenden als Ausgleich bestimmte Gegenstände vermachen oder ihm/ihr einen erhöhten Erbteil zuwenden, erklärten die Bundesrichter. So sei es auch im konkreten Fall geschehen. Die Erblasserin habe A als Alleinerben eingesetzt, die anderen Kinder vom Erbe ausgeschlossen und ihnen nur den Pflichtteil zuerkannt. Die Erbeinsetzung habe sie ausdrücklich mit den Leistungen des Sohnes A für sie begründet. Mit der Erbschaft seien diese Leistungen dann aber auch abschließend abgegolten – ein darüber noch hinausgehender Anspruch auf Ausgleich sei ausgeschlossen. Den Geschwistern stehe ihr Pflichtteil in voller Höhe zu.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 24.03.2021 – IV ZR 269/20

onlineurteile.de



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

Preisanpassungsklausel im Verwaltervertrag

Eine pauschale jährliche Preiserhöhung benachteiligt die Wohnungseigentümer unangemessen

Die Hausverwalterfirma hatte den Verwaltervertrag mit der Eigentümergemeinschaft schon 1993 abgeschlossen. Darin war vereinbart, dass sich das Entgelt jedes Jahr am 1. November um vier Prozent erhöhen sollte. Im November 2003 wurde das Vertragsverhältnis per Beschluss um fünf Jahre verlängert. Laut Beschluss sollte die Vergütung entgegen der vertraglichen Vereinbarung bis 31.10.2008 nicht steigen. 2008 und 2013 wurde das Vertragsverhältnis erneut verlängert. Doch in den einschlägigen Beschlüssen fehlte ein Hinweis zur Erhöhung des Entgelts, da stand nur: „Die genauen Konditionen regelt der bereits bestehende Verwaltervertrag“. Seit 2019 streitet die Eigentümergemeinschaft mit der Hausverwalterfirma darüber, ob die Firma im Zeitraum 2016 bis 2018 dazu berechtigt war, die Vergütung um jeweils vier Prozent zu erhöhen. Nein, lautete die Antwort des Landgerichts Frankfurt (2-13 S 35/20). Bei Verträgen mit Verbrauchern – und dazu gehören auch ein Verwaltervertrag – seien „Preisanpassungsklauseln“ zwar prinzipiell zulässig. Es müsse aber sichergestellt sein, dass sich das ausgehandelte Verhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht durch die Preiserhöhungen einseitig verschiebe. Der Verwender der Klausel dürfe sich damit nicht die Möglichkeit verschaffen, einseitig seinen Gewinn zu erhöhen. Im konkreten Fall sei die Klausel unwirksam. Denn der Preis für die Hausverwaltung solle pauschal um vier Prozent im Jahr steigen – unab-

hängig davon, ob die Verwalterfirma selbst im gleichen Umfang mit Preissteigerungen fertig werden müsse. Im Jahr 2016 habe die Inflationsrate bei 0,5 Prozent gelegen, bis 2018 sei sie nur auf 1,8 Prozent gestiegen. Die vertraglich vereinbarte Preissteigerung von vier Prozent sei mehr als doppelt so hoch. Sie verändere das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung erheblich zugunsten der Hausverwalterfirma. Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 24.06.2021 – 2-13 S 35/20

onlineurteile.de

Fenstertausch in Wohnungseigentümergemeinschaften

Mit der WEG-Reform wurde es Eigentümergemeinschaften erleichtert, Beschlüsse zum Austausch und damit zur Modernisierung von Fenstern zu treffen. Da diese zum Gemeinschaftseigentum gehören, bedarf es immer einer Entscheidung der Gemeinschaft – vor der Reform in der Regel aller Eigentümer. Seit dem 1. Dezember 2020 genügt eine einfache Mehrheit.

Handelt es sich um eine reine Instandsetzungsmaßnahme, werden die Kosten, wenn nicht in der Teilungserklärung anders festgeschrieben, nach § 16 Absatz 1 WEG nach dem Anteil der Miteigentumsanteile auf alle Eigentümer verteilt.

Geht der Austausch über eine Instandsetzungsmaßnahme hinaus, so richten sich die Kosten maßgeblich danach, wer für die Maßnahme gestimmt hat. Denn grundsätzlich zahlen nur diejenigen Eigentümer für alle Fenster, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer teilen sich nur dann die Kosten, wenn die Maßnahme sich entweder innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Wann sich welche Maßnahme amortisiert, ist richterlich noch nicht geklärt, sodass Eigentümer darauf hinarbeiten sollten, die gesetzlich vorgesehene doppelt qualifizierte Mehrheit zu erreichen, um die Kosten auf alle Schultern zu verteilen.

Julia Wagner

Instandhaltung

Eigenmächtig gehandelt: WEG-Verwalter muss zahlen

Wenn der Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Instandhaltungsarbeiten eigenmächtig – anders als von der Gemeinschaft beschlossen – beauftragt, muss er für deren Kosten aufkommen. Das hat das Landgericht Lüneburg mit Urteil vom 2. Februar 2021 (3 S 36/60) entschieden.

Wohnungseigentümer können über das Ob und Wie von Instandhaltungsarbeiten entscheiden. Entsprechende Beschlüsse kann der Verwalter nicht eigenmächtig abändern. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die beauftragte Instandhaltung bei gleichwertigem Erfolg kostengünstiger war. Auch eine getroffene Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ändert hieran nichts, da auch diese nicht eigenmächtig Beschlüsse der Gemeinschaft abändern kann.

Die für die Bezahlung der Instandhaltung verwendeten Mittel der Gemeinschaft sind dementsprechend nicht bestimmungsgemäß verwendet worden und müssen vom Verwalter erstattet werden. Der Verwalter kann sich auch nicht auf eine Bereicherung der Gemeinschaft durch die erbrachte Instandhaltung berufen. Denn – genauso wie einem Wohnungseigentümer – steht auch einem Verwalter bei eigenmächtigen Instandhaltungsarbeiten kein Ersatzanspruch zu.

HINWEIS

Auch nach dem neuen WEG-Recht wäre die Entscheidung vom Grundsatz her nicht anders ausgefallen. Denn auch wenn der Verwalter nun mehr Befugnisse hat, so ist er dennoch an die Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden.

Gerold Happ

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann Tankschutz www.tankschutz-seemann.de

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

W.E.T. Schaper GmbH
Hüsingerstraße 24
79618 Adelhausen

Email: info@wetschaper.info
Tel.: +49 (0) 7627-972 550

Ihr kompetenter Partner für alle Fragen rund um Wasser und Luft

- **Reinigung, Entkalkung und Desinfektion**
Zierbrunnen/Brunnen/Trinkwasser-Installationen
- **Facility Management**
Zierbrunnen/Brunnen/Trinkwasser-Installationen
- **Produktverkauf**
Reinigungs-Chemie/Arbeitsmaterialien/Gerätschaften/uvv.
- **Und vieles mehr!** Kontaktieren Sie uns.

Hochwasser und Überschwemmung – was ist zu tun?

Die Wucht der Natur wird insbesondere in den Sommermonaten deutlich. Heftige Gewitter und Starkregen führen immer wieder zu Hochwasser und Überschwemmungen. Damit Ihre Immobilie gegen die finanziellen Folgen solcher Ereignisse richtig abgesichert ist, empfiehlt die GEV Grundeigentümer-Versicherung eine Elementarschadenversicherung.

Hochwasser und Überschwemmungen können unerwartet entstehen. Richtig vorzubeugen ist schwierig, gerade deshalb ist ein passender Versicherungsschutz wichtig. Doch welche Police umfasst Schäden durch Hochwasser und Überschwemmung? Reicht die Wohngebäudeversicherung? Kann jede Immobilie gegen diese Gefahren abgesichert werden?

SCHÜTZT DIE GEBÄUDEVERSICHERUNG AUSREICHEND VOR NATURGEFAHREN?

Viele Immobilieneigentümer gehen davon aus, dass die vorhandene Wohngebäudeversicherung Gefahren durch Hochwasser und Überschwemmung abdeckt. Doch dies ist ein Irrtum. Richtig ist, dass die Wohngebäudeversicherung leistet, wenn die Schäden an der Immobilie durch Sturm (ab Windstärke acht), Blitz oder Hagel entstanden sind. Allerdings leistet sie nicht, wenn die Schäden durch Überschwemmung aufgrund von Hochwasser oder Dauer- und Starkregen entstehen. In diesem Fall muss eine Elementarschadenversicherung vorliegen. Sie kann als Zusatzbaustein zur bestehenden Wohngebäude- und/oder Hausratversicherung abgeschlossen werden. Liegt ein solcher Schutz nicht vor, muss man die Schäden aus eigener Tasche bezahlen.

WELCHE SCHÄDEN ERSETZT DIE ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG?

Der Elementarschutz in der Wohngebäudeversicherung übernimmt unter anderem die Kosten für

- Reparaturen im und am Haus und an Nebengebäuden wie zum Beispiel der Garage,
- die Trockenlegung und Sanierung des Gebäudes,
- die Konstruktion und den Bau eines gleichwertigen Hauses,
- eine alternative Unterkunft bzw. Mietausfälle, wenn das Haus unbewohnbar ist.

Der Elementarschutz in der Hausratversicherung sichert den kompletten Hausrat ab und

- übernimmt die Reparaturkosten für das gesamte beschädigte Inventar und
- erstattet den Wiederbeschaffungspreis, wenn das Hab und Gut zerstört ist.

KANN JEDE IMMOBILIE VOR NATURGEFAHREN ABGESICHERT WERDEN?

Grundsätzlich kann jede Immobilie in Deutschland von Überschwemmungen und Hochwasser betroffen sein. Insbesondere Starkregenfälle können überall auftreten. Allerdings ist die lokale Lage für das Risiko entscheidend. Städte und Gemeinden, die in unmittelbarer Nähe zu Flüssen oder Bächen liegen oder in Senken und Tälern, sind bei extremen Wetterereignissen natürlich besonders gefährdet. Befindet sich die Immobilie in einer stark gefährdeten Region, kann es sein, dass keine Elementarversicherung für die Immobilie abgeschlossen werden kann oder die Kosten für die Police höher ausfallen. Für die meisten Gebäude gibt es allerdings einen passenden Versicherungsschutz; es lohnt sich, Angebote einzuholen. In Deutschland sind nur rund 43 Prozent aller Gebäude vor den finanziellen Folgen von Naturgefahren richtig geschützt.

Das Team der GEV berät Sie zu Ihrem Versicherungsschutz telefonisch unter 0761/ 208 88 57 oder informieren Sie sich über den Leistungsumfang auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

Quelle: GEV Versicherung

moser

beraten · planen · bauen



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.



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

Wasser Service Süd GmbH
 Hüfingerstraße 24
 79618 Adelhausen

Email: info@wasserservicesued.de
Tel.: +49 (0) 7627-972 5707

Sachgem. Entnahme und ordnungsgem. Handhabung von Wasserproben
 Wo werden Wasserproben gezogen?
 Trinkwasserinstallationen/Deponien/Abwasseranlagen
 Was kann das Labor dann messen?
 Mikrobiologie/Legionellen/ Schwermetalle





Ihr Meisterbetrieb
 seit 1949!

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

www.maenner-stuckateur.de - info@maenner-stuckateur.de

Wenn Starkregen das Haus trifft

Tipps zur Trocknung von Gebäuden und Vermeidung von Schimmel

Die starken Regenfälle und Überschwemmungen der vergangenen Tage durch das Tief „Bernd“ haben landesweit für schwere Gebäudeschäden gesorgt. Abgesehen von der direkten Beschädigung von Mauerwerk und der Unbrauchbarkeit von Haushaltsgegenständen, ist die mögliche Schimmelbildung nach einem Wasserschaden ein zentrales Problem. Die Verbraucherzentrale NRW hat Tipps zusammengestellt, um langfristige Folgeschäden zu reduzieren.

SCHADEN SCHNELLSTMÖGLICH MELDEN:

Um gegenüber Versicherungen immer auf der sicheren Seite zu sein, muss ein Wasserschaden sofort oder, wie es meist in den Vertragsbedingungen formuliert wird, „unverzüglich“ gemeldet werden. Das gilt auch für Meldungen an Vermieterinnen, deren Versicherungen ebenfalls eine unverzügliche Information voraussetzen. Vor Ort sollte der Schaden mit Smartphone oder Kamera als Foto oder Film dokumentiert werden.

EINGETRETENES WASSER ZÜGIG BESEITIGEN:

Das Beheben eines Wasserschadens verlangt zum einen, die unmittelbaren Zerstörungen und Beschädigungen zu beseitigen und zum anderen, nachhaltige Trockenheit wiederherzustellen. Häufig mischen sich beim Sanieren die Bereiche und die Arbeit führt zu einer „ganzheitlichen“ Baustelle. Am Wichtigsten sind Schnelligkeit und Gründlichkeit. Qualifizierte Sachverständige können die Größe und das Ausmaß der Feuchteschäden in Mauerwerk und betroffenen Bauteilen lokalisieren und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen bestimmen. Wichtig dabei ist auch die Inspektion möglicher nicht sichtbarer Schäden, wie Bereiche unter dem Estrich oder an Wänden, die verkleidet sind.

TROCKNEN DER BAUWERKSCHÄDEN:

Nach der Beseitigung von stehendem Wasser, Schlamm und Bauwerksschäden sowie der oberflächlichen Reinigung folgt die fachgerechte Trocknung des Mauerwerks. Beim Trocknen eines Wasserschadens wird mit Luft und Wärme gearbeitet. Je nach Baustoff und Lage des Bauteils muss die richtige Kombination, Anwendung und Dauer bestimmt sowie der Trocknungsprozess überwacht werden. Während bei Wänden und Decken meist eine Behandlung von außen ausreicht, ist der Aufwand bei durchfeuchteten oder durchnässten Böden, wie zum Beispiel bei der Estrichtrocknung, wesentlich höher.

SCHIMMEL BILDET SICH SEHR SCHNELL:

Kann bei einem Wasserschaden nicht schnell genug getrocknet werden, finden schon nach wenigen Tagen viele Schimmelpilze optimale Wachstumsbedingungen. Das kann schnell zu einem großflächigen Befall führen, der nicht nur die Gesundheit der Bewohner:innen gefährdet, sondern auch die Bausubstanz. Wichtig ist, jede Feuchtigkeit und Nässe zu lokalisieren und restlos zu beseitigen, um so Schimmel und weitere Bauschäden zu verhindern.

Fassadendämmung

Gut eingehüllt

Wer seine Fassade erneuert, muss auch dämmen. So will es das Gesetz. Durch die Dämmung soll dafür künftig Energie eingespart werden – die Heizkosten sollen entsprechend sinken.

Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf Gebäude – öffentliche, gewerbliche und Wohngebäude eingeschlossen. Damit die Klimaschutzziele

bis 2030 erreicht werden und die CO₂-Emissionen sinken, sollen auch die Gebäude effizienter werden.

Wenn Gebäude, so die Überlegung, dick eingehüllt sind, brauchen sie weniger Heizenergie, um auch im kalten Winter wohlige warme Innenräume zu garantieren. Und wenn das bisschen Heizenergie, das dank dicker Dämmung dann noch nötig ist, aus regenerativen und CO₂-freien Quellen stammt, ist die Wärmewende fast geschafft. Erreicht werden kann die jedoch nur, wenn vor allem die Bestandsgebäude energetisch auf Vordermann gebracht werden. Zwar kostet die Fassadendämmung die Hauseigentümer mächtig viel Geld. Der Einsatz soll sich aber dank der eingesparten Heizkosten amortisieren



Foto: Alina Kuptsova auf Pixabay



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

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



Haierweg 6
79114 Freiburg

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

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

DÄMMEN IST PFLICHT

Ob sich das Dämmen der Fassade tatsächlich lohnt oder nicht, hängt immer vom Einzelfall ab. Hauseigentümer sollten sich daher vor einer Fassadenrenovierung Rat von einem unabhängigen Energieexperten einholen. Denn das Dämmen einfach unterlassen, darf man im Falle einer Renovierung nicht. Das schreibt das GEG vor: Wird ein Bauteil erneuert oder ausgetauscht, muss es anschließend den vorgeschriebenen Wärmedurchgangskoeffizienten erreichen. Es sei denn, das Wohngebäude insgesamt überschreitet die Grenzwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust eines vergleichbaren Referenzgebäudes um nicht mehr als 40 Prozent. Das muss per Berechnung nach den Vorschriften des GEG ermittelt werden.

GRENZE LIEGT BEI ZEHN PROZENT

Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als zehn Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. Wer nur Putzschäden in der Fassade ausbessert oder neu streicht, muss nicht dämmen. Wer mehr als zehn Prozent des Fassadenputzes ausbessert, muss dagegen die gesamte Fassade dämmen.

Katharina Lehmann

EIN GESETZ FÜR ALLE

Seit dem ersten November vergangenen Jahres regelt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), wie private, institutionelle und kommunale Gebäude in der Bundesrepublik energetisch auf Vordermann gebracht werden. Dabei beziehen sich die Vorgaben vor allem auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Das Gesetz hat damit die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst und deren Inhalte mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einer Vorschrift vereint.

STAAT FÖRDERT DÄMMEN

Wer die Fassade seines Hauses energetisch saniert, kann bei der KfW oder BAFA einen Zuschuss oder Förderkredit beantragen: Wird die Fassadendämmung als Einzelmaßnahme durchgeführt und selbst finanziert, bezuschusst die BAFA die Sanierung mit 20 Prozent der förderfähigen Kosten – maximal 12.000 Euro. Voraussetzung ist allerdings ein Energieberater. Mit dem KfW-Programm 430 bezuschusst die KfW die Fassadendämmung im Rahmen einer Komplettisanierung mit bis zu 48.000 Euro. Auch hier ist die Einbindung eines Energieberaters Pflicht. Zudem können Eigentümer über die KfW zinsgünstige Förderkredite mit Tilgungszuschuss beantragen: Im Programm 152 gibt es bis zu 50.000 Euro für die Einzelmaßnahme. Bei der Komplettisanierung nach KfW-Effizienzhaus-Standard greift das Programm 151 mit bis zu 120.000 Euro. Doch Achtung: Die KfW-Förderungen sollen demnächst überarbeitet werden.

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

Elektromobilität

E-Mobilität gewinnt deutlich an Fahrt

Wer heute einen Stadtbummel macht oder durch Wohngebiete schlendert, entdeckt immer mehr Elektro-Fahrzeuge. Mal sind sie werbewirksam als solche gekennzeichnet, mal hängen sie am Ladekabel vor der Eingangstür, mal fahren sie fast lautlos vorbei. Die Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes belegen die dynamische Zunahme von E-Fahrzeugen. 2011 waren unter knapp 3,2 Millionen Neuzulassungen nur 2.154 reine batterieelektrische Fahrzeuge und 12.622 Hybrid-Fahrzeuge, die über einen Elektro- und Verbrennungsmotor verfügten. Im Jahr 2020 gab es unter den insgesamt 2.917.678 neu zugelassenen Fahrzeugen 194.163 reine E-Fahrzeuge und rund 528.000 Hybrid-Fahrzeuge.

IMMER MEHR MODELLE AUF DEM MARKT

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

HOHE ZUSCHÜSSE

Für rein batterieelektrische Fahrzeuge mit einem Basis-Listenpreis von unter 40.000 Euro gibt es einen Zuschuss von 9.000 Euro, wobei 6.000 Euro vom Bund und 3.000 Euro von den Herstellern kommen. Liegt der Preis zwischen 40.000 und 65.000 Euro, sind es noch 7.500 Euro. Beantragt werden kann die Prämie über das zuständige Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA), das auch den privaten Kauf gebrauchter E-Fahrzeuge fördert.

FÖRDERUNG FÜR WALLBOXEN IN WOHNGEBÄUDEN ERFOLGREICH

Wer sein E-Auto zu Hause laden möchte, wird darüber hinaus bei der Installation einer Ladestation oder Wallbox finanziell unterstützt. Pro Ladepunkt bekommt man 900 Euro von der staatseigenen KfW-Förderbank, wenn der Antrag rechtzeitig gestellt wurde. Die Förderung ist sehr erfolgreich: 600.000 Ladepunkte konnten

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

bisher gefördert werden. Aber Achtung: Derzeitig (Stand Juli 2021) sind die Fördermittel erschöpft und daher keine Beantragung mehr möglich. Die Bundesregierung prüft nun, ob weitere Mittel zur Fortführung des Programms bereitgestellt werden können.

Die Fahrtrichtung der Politik ist dabei klar. Auch im Verkehrssektor sollen zunehmend klimaschädliche Treibhausgase vermieden werden. Fossile Kraftstoffe wie Benzin oder Diesel sollen deshalb im Zeitablauf teurer werden und so der Umstieg zu einem Stromer immer attraktiver werden. Die Einnahmen aus der CO2-

Bepreisung will die Politik den Bürgern wieder zurückgeben. In welcher Form ist noch offen.

LADESTATION BEIM NEUBAU GLEICH MITPLANEN

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

Karin Birk

Solarthermie

Kraft der Sonne auf dem Vormarsch

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

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

HYBRIDHEIZUNGEN - EINFACH KOMBINIEREN

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

NEUREGELUNG DER STAATLICHEN FÖRDERUNG

Seit Januar 2021 hat die Bundesregierung sämtliche Förderungen für energieeffiziente Gebäude und klimafreundliche Heizungen

in der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zusammengeführt. Für die Förderung von Solarheizungen ist das Teilprogramm BEG Einzelmaßnahmen relevant. Investitionszuschüsse erhalten Sanierer vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

30 BIS 40 PROZENT FÖRDERUNG


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

Weitere Informationen zur Förderung erhalten Sie unter: https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Anlagen_zur_Waermeerzeugung/anlagen_zur_waermeerzeugung_node.html

Kurzlink: <https://t1p.de/bafa40>

Seit Juli 2021 fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Maßnahmen auch durch einen zinsgünstigen Kredit.

Anna Katharina Fricke



**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




Die Welt zum Leuchten bringen.
Können Sie?











Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

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

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

| PARTNER | BEREICH | VORTEIL | BEMERKUNGEN |
|---|--|--|---|
|  | Heizungserneuerung | Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 € | Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig |
|  | Ökostrom - atomstromlos. klimafreundlich. bürgereigen. | Ökostrom mit speziellem Rabatt für Haus & Grund Mitglieder | Antrag auf der Homepage von Haus & Grund Baden als Download erhältlich |
|  | Baumarkt / Baumaterial | 10 % Rabatt | Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich |
|  | Versicherungen | Vorteilskonditionen bei Versicherungen | Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857) |
|  | Wohngebäudeversicherung | 10 % Rabatt | Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857) |
|  | Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art | 5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben | Liste unter www.haus-grund-freiburg.de abrufbar |
|  | Energieausweis | 20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises | Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag |
|  | Treppenlifte | 500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem | Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich) |
|  | Rechtsschutzversicherung | Vorteilskonditionen für Vermieter | Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333 |
|  | Software für die Betriebskostenabrechnung | 15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe | kostenloser Test möglich |

Freiburger Wohnungstauschbörse gestartet

Seit Mitte Juni gibt es in Freiburg eine Wohnungstauschbörse. Auf der Online-Plattform www.wohnungstausch.freiburg.de können Freiburgerinnen und Freiburger ihre Mietwohnung zum potenziellen Tausch einstellen. Im ersten Monat wurden bereits mehr als 200 Wohnungen angeboten.

Die Freiburger Wohnungstauschbörse ist als Projekt der Stadt Freiburg unter der Federführung des Referats für bezahlbares Wohnen entstanden. Ziel der Website ist es, den Freiburger Bürger_innen eine Plattform zu bieten, auf der sich Tauschwillige zum Tausch von Wohnungen finden können. Der Projektstart ist mit mehr als 200 eingestellten Wohnungen im ersten Monat gelungen.

Beschlossen wurde die Entwicklung der Plattform durch den Freiburger Gemeinderat bereits Ende 2020. Mit der Einrichtung der Plattform wurde gleichzeitig auch eine Umzugskostenvergütung für diejenigen beschlossen, die bereits sind, von einer 3-4-Zimmer Wohnung oder einer größeren Wohnung in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Die Tauschwilligen, die bereit sind, sich zu verkleinern, bekommen von der Stadt Freiburg einmalig 2.000 Euro ausgezahlt.

Die Website ist für den Mietwohnungsmarkt innerhalb des Stadtgebiets Freiburg entwickelt worden und richtet sich an alle Freiburgerinnen und Freiburger. Ob Familien, Senior_innen, Singles oder Paare – alle können dort ihre Mietwohnungen zum möglichen Tausch anbieten. Dafür können die Nutzer_innen ihre Mietwohnung als Angebot einstellen und Kriterien für ihre gesuchte Wohnung eingeben. Die Plattform sucht dann anhand der Kriterien passende Tauschpartner_innen. Hat ein solches „Match“ stattgefunden, können die Tauschwilligen über die Plattform miteinander in Kontakt treten. Die jeweiligen Vermieter_innen müssen selbstverständlich informiert werden und dem Wohnungstausch zustimmen.

Sabine Recker, Leiterin des Referats für bezahlbares Wohnen, sieht durch die hohe Anzahl der bereits eingestellten Angebote den Bedarf einer solchen Plattform als zusätzliches Angebot auf dem Freiburger Wohnungsmarkt bestätigt: „Wir sind froh über die positive Resonanz zur Freiburger Wohnungstauschbörse. Die Vermieter_innen spielen dabei eine sehr wichtige Rolle, weshalb wir uns sehr freuen würden, wenn das Projekt auch von den Vermieter_innen und Wohnungseigentümer_innen unterstützt wird.“

Unterstützung bei Fragen oder Anmerkungen bekommen die Nutzerinnen und Nutzer entweder per Mail, über das Kontaktformular auf der Plattform oder telefonisch. Wer Hilfe bei der Einrichtung eines Accounts benötigt, erhält vom Referat für bezahlbares den Kontakt zu Quartiersbüros oder dem Seniorenbüro mit Pflegestützpunkt, die bei der Ersteinrichtung des Kontos unterstützen.

Die Tauschbörse wurde vorerst als Pilotprojekt für ein Jahr beschlossen. Nach einem Jahr soll das Projekt evaluiert und im Anschluss über dessen Fortführung entschieden werden. Die Wohnungstauschbörse ist unter folgendem Link zu finden: www.wohnungstausch.freiburg.de

Miriam Benz (Stadt Freiburg, Referat für bezahlbares Wohnen)

Soziale Erhaltungssatzungen in Freiburg

Antragsverfahren

Haus & Grund Freiburg hat bereits mehrfach und deutlich gegen Soziale Erhaltungssatzungen Position bezogen. Nicht, weil es sich um ein untaugliches Instrument handeln würde. Sondern vor allem deshalb, weil in Freiburg damit flächig Mieterschutz betrieben wird. Damit wird ein Instrument des Baugesetzbuchs für Zwecke missbraucht, für die es nicht vorgesehen ist. Zudem entsteht völlig unnötiger bürokratischer Aufwand, der Investitionen in den Wohnungsbestand gewiss nicht fördern wird. Vor allem energetische Investitionen werden abgewürgt, obwohl der Klimaschutz verstärkte Anstrengungen erfordert.

BESTEHENDE SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNGEN EXISTIEREN AKTUELL IN FOLGENDEN GEBIETEN:

- Stühlinger: Soziale Erhaltungssatzung "Stühlinger"
- St. Georgen: Soziale Erhaltungssatzung "Imbertyweg / Am Mettweg"
- Haslach: Soziale Erhaltungssatzung "Haslach - Uferstraße / Haslacher Straße"

SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNGEN IM AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS GIBT ES IN FOLGENDEN STADTTTEILEN:

- Haslach: Aufstellungsbeschluss zur Sozialen Erhaltungssatzung "Haslach - Kernbereich östlich der Güterbahnlinie"
- Wiehre: Aufstellungsbeschluss zur Sozialen Erhaltungssatzung "Westliche Unterwiehre"

Sollte sich Ihre Liegenschaft in einem Gebiet befinden, für das bislang nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, müssen Sie dennoch vorsichtig sein und dies ggf. mit der Stadt abstimmen. Denn auch hier können Vorhaben nach § 172 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB vorläufig untersagt bzw. zurückgestellt werden, wenn zu erwarten ist, dass diese gegen die späteren Planungsziele einer Sozialen Erhaltungssatzung verstoßen oder ihre Durchführung wesentlich erschweren.

Zuständig für alle Fragen im Zusammenhang mit der Genehmigung baulicher Maßnahmen in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen ist:

Helen Feger; Stadt Freiburg im Breisgau; Baurechtsamt
Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg
Tel. +49 761/201-4353
Fax +49 761/201-4399
helen.feger@stadt.freiburg.de

Inzwischen hat uns die Stadt Freiburg auch offiziell die Formulare übermittelt, die mit einem Genehmigungsantrag einzureichen sind. Diese Formulare finden Sie nicht auf der Homepage der

Stadt. Wir haben sie daher **auf unserer Homepage im Mitgliederbereich** unter dem Reiter „Laufendes Mietverhältnis“ für Sie bereitgestellt. Sie können dort folgende Dokument als pdf herunterladen:

1. Antragsformular bauliche Maßnahmen
2. Maßnahmenübersicht
3. Wohnungsbogen

Die Verwendung der o.g. Formulare erleichtert und beschleunigt die Antragsbearbeitung.

Wichtig: vor Genehmigungserteilung dürfen in der Wohnung oder am Haus keine genehmigungspflichtigen Arbeiten begonnen werden. Dies gilt auch für Maßnahmen, die unschwer genehmigt werden.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkennntnis



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



Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND** Juli 2021, **110,1**
**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG** Juli 2021, **110,5**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

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

Mieter- Bonitätsauskunft?

**Dafür haben
wir jemanden!**

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

Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von **€ 19,95** (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter www.mietvertrag-hausundgrund.de einloggen.



In Kooperation mit:
schufa

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

Mo, Do: 8.30-12.30 Uhr u. 14.00-16.30 Uhr, Fr: 8.30-12.30 Uhr sowie nach Terminabsprache

GET Service GmbH Tel.: 0761-208 88 57
Erbprinzenstr.7 Fax: 0761-208 88 75
79098 Freiburg E-Mail: traube@get-service.de

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.09.2021

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; www.haus-grund-freiburg.de |
| Redaktion | Manfred Harner (verantwortlich) verband@haus-grund-freiburg.de Jutta Rueß - info@perfectlayout.de |
| Layout | Stephan Konrad |
| Titelbild | Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg |
| Druck | Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 bender@werbe-gmbh.de |
| Anzeigenverw. | Erscheinung Bezugspreis |
| | Monatlich im Mitgliedsbeitrag enthalten |
| | Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion. Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen. |

Mietverträge? Dafür hab ich jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

- Aktuelle Mietverträge von Haus & Grund
- bis zu 20% Rabatt
- Einfache Datenübernahme für neue Verträge

www.mietvertrag-hausundgrund.de



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
Sanitärtechnik

Adolf

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

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

BENDER
WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer
☎ 07644-929496 oder 0761-3873677
www.isotec-walzer.de



ISO TEC
Wir machen Ihr Haus trocken

blech&dach

bad&heizung®

Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · www.gustav-link.de

SEIT
1951



Strittmatter

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.strittmatter-fliesen.de

Kurt Zeltner

Gips- und Stukkateurgeschäft



Brombergstraße 12
79102 Freiburg

Tel. 0761 / 736 72
Fax 0761 / 736 90

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

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



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



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 1041 FAX 868 34

✉ veeser.putz@t-online.de

Wärmeschutzfenster
Schallschutzfenster
Verbundfenster

Sonderkonstruktion
Verglasung
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

Internet: www.glasfenschmidt.de E-mail: info@glasfenschmidt.de