

106. Jahrgang

Ausgabe  
01 -02| 2022

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Manfred Harner  
zum neuen Jahr**

DIE AMPEL-KOALITION STEHT –  
DIE NEUE WOHNUNGSPOLITIK

**Schutz vor Kohlen-  
monoxid (CO)**

AUF NUMMER SICHER GEHEN

**Registrierungspflicht  
für Ferienwohnungen**

VERSTOSS KANN BUSSGELD BIS ZU  
50.000 EUR AUSLÖSEN



## HAUS & GRUND IMMOBILIEN GMBH

Immobilienverkauf Immobilienvermietung Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung

Erbprinzenstraße 7  
79098 Freiburg

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



### FREIBURG - TIENGEN

hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung im EG,  
Baujahr 1971, Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>,  
Marmor- und Parkettböden, offene Küche  
mit modernem Mobiliar, Tageslichtbad mit  
Dusche und Wanne, großzügiger Balkon,  
Gartenmitbenutzung, Öl-ZH, 152 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Energieeffizienzklasse E,

KM € 1.300,- INKL. GARAGE

### ST. PETER – TOP AUSBLICK

großzügige, ruhige 4-Zimmer-Wohnung,  
Baujahr 2002, Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>,  
Parkettböden, 2 Bäder, Balkon, Heizung  
über Fernwärme, Solaranlage für  
die WW-Versorgung, EV 58 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Energieeffizienzklasse B, großer Kellerraum  
mit WM-Anschluss, 2 PKW-Stellplätze,  
5-10 Gehminuten zur Bushaltestelle

KM € 1.230,- INKL. STELLPLÄTZE



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Manfred Harner zum neuen Jahr  
Die Ampel-Koalition steht – Die neue Wohnungspolitik
- 6 Immobilien als Kapitalanlage  
Die Entwicklung des Kaufpreiskontors
- 6 Immobilienfinanzierung  
Nachfrage boomt weiterhin
- 7 Hausbau  
Wer heute baut, braucht mehr Zeit und Geld
- 7 Stadtentwicklung  
Quo vadis Innenstadt?
- 8 Verkaufen oder vermieten  
Was ist die richtige Entscheidung?

## RECHT & STEUER

- 9 Schneeräumen ist haushaltsnahe Dienstleistung
- 9 Eichpflicht von Kalt- und Warmwasserzählern  
Regelmäßiger Austausch ist Pflicht
- 10 Buchbesprechungen  
Erbbaurecht  
Mietrecht
- 11 Schwarzbau mit Feuchtigkeitsschäden
- 11 Wintergarten zur Selbstmontage

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Eigentümerversammlung  
Alle Eigentümer müssen teilnehmen können
- 12 Sanierungsstau in Wohneigentumsanlage kann am Ende teuer kommen  
WEG-Verwalter sollte Bauarbeiten abwickeln
- 13 Buchbesprechung  
Wohnungseigentumsgesetz: WEG

## RUND UMS HAUS

- 14 Was die Flächenheizung so beliebt macht
- 15 Assistenzsysteme - Digitale Helfer
- 16 Schutz vor Kohlenmonoxid (CO)  
Auf Nummer sicher gehen
- 17 Der Balkon, der unterschätzte Wohnraum
- 18 Auch im Winter richtig lüften  
Wohnverhalten vermeidet Schimmelpilz und Erkrankungen

## VERBANDSINFO

- 19 In eigener Sache: Umweltschutz  
Druck und Versand der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung
- 19 Freiburg: Registrierungspflicht für Ferienwohnungen ab 01.01.2022  
Verstoß kann Bußgeld bis zu 50.000 EUR auslösen
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung? Neue Bankverbindung?
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Adressänderung? Neue Bankverbindung?

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

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

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# 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)



Manfred Harner zum neuen Jahr

# Die Ampel-Koalition steht – Die neue Wohnungspolitik

Bundestagswahl 2021

Die neue Bundesregierung hat als Ampel-Koalition von SPD, Grüne und FDP ihre Arbeit aufgenommen. Wie die neue Wohnungspolitik dieser neuen Bundesregierung aussehen wird, darüber gibt der Koalitionsvertrag Aufschluss. Dieser ist im Großen und Ganzen ein erwartbarer Kompromiss zwischen den Regierungsparteien. Inhaltlich verspricht er für uns private Immobilieneigentümer und Vermieter nichts Gutes. Rot-Grün hat sich beim wohnungspolitischen Inhalt mal wieder durchgesetzt. Haus & Grund konnte zwar die Abschaffung der Vergleichsmieten und bei der Vermögen- und Erbschaftsteuer drohende Szenarien und das Ende der 10-Jahresfrist verhindern. Aber damit sind die guten Nachrichten für uns Immobilieneigentümer auch schon zu Ende.

Vermieter müssen ab dem 01. Juni 2022 die Hälfte des Co2-Preises ihrer Mieter bezahlen. Und wir können froh sein, wenn es nur die Hälfte ist! Die Einführung von Warmmieten soll geprüft werden, dann müssen Vermieter auch noch anteilig die Heizkosten der Mieter übernehmen. Die Mietpreisbremse wird erneut verlängert, und zwar bis 2029. Die Kappungsgrenze wird auf 11% gesenkt werden. Dies trifft vor allen Dingen soziale Vermieter, die im Interesse ihrer Mieter bei einer Neuvermietung nicht die zulässig ortsübliche Vergleichsmiete verlangt haben. Sie werden jetzt erneut dafür bestraft. Nicht wenige von Ihnen könnten hier bei all diesen Maßnahmen sehr schnell an ihre finanziellen Grenzen kommen. Private Vermieter sollten deshalb jetzt die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilien prüfen und notwendige wirtschaftliche Maßnahmen, wie z. B. eine Mieterhöhung, in Betracht ziehen.

Zusätzlich will die Ampel-Koalition pro Jahr 400.000 neue Wohnungen bauen. 100.000 davon sind für sozial schwächere Menschen zu niedrigen Mieten geplant. Wer allerdings bei all diesen einschränkenden Maßnahmen diese neuen Wohnungen bauen soll, das bleibt die spannende Frage. Private Investoren werden es sich auf jeden Fall gut überlegen. Der Staat jedenfalls wird dazu nicht in der Lage sein.

Ein weiteres Dilemma offenbart der Klimaschutz. Es scheint in der Politik in diesem Jahr neben Corona nur noch ein weiteres Thema zu geben: den Klimaschutz. Der politische Wille der Ampel-Koalition, die Treibhausgase auch im Bausektor zu minimieren, hat bereits gigantische Ausmaße angenommen. Preistreiber bei Immobilien werden künftig nicht nur allein der aktuelle Rohstoffmangel und steigenden Lohnkosten sein, sondern auch die staatlich vorgeschriebenen Investitionen in die Energieeffizienz von Wohnimmobilien sein. Mehr bezahlbarer Wohnraum wird so mit Sicherheit nicht erreicht werden können. Die Frage ist, ob sich die Grünen Visionäre dessen bewusst sind. Energievorgaben werden zukünftig einen starken Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien haben. Neue Investitionen werden die Preise weiter hoch treiben. Die von der neuen Bundesregierung geforderten stärkeren Investitionen in den Klimaschutz der Immobilien werden die Preisspirale noch schneller hochdrehen. Wird das Eigentum so zum unerfüllbaren Traum werden? Bezahlbar wird es auf jeden Fall nur noch für wenige sein.

## BADEN-WÜRTTEMBERG

Auch in Baden-Württemberg hat man im März 2021 gewählt und sich für eine Fortsetzung der grün-schwarzen Koalition entschieden. Von der Landesregierung wurde die Wohnungspolitik unter dem Slogan „Wohnen – sozial und ökologisch“ zu einem zentralen Handlungsfeld erklärt.

Bereits im Dezember 2020 hat das „Kompetenzzentrum Wohnen“ seine Arbeit aufgenommen, das die Kommunen bei einer aktiven und nachhaltigen Flächen- und Wohnungsbaupolitik unterstützen soll. Ein Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ wurde ins Leben gerufen. Hieraus sollen beispielgebende Projekte und Leuchtturmvorhaben entstehen, die auf eine breite Anwendbarkeit in der Praxis abzielen.

Noch ist die Ernte dieser Maßnahmen mager, Erfolge in weiter Ferne. Man setzt stattdessen weiter auf regulatorische Eingriffe. Sie kennen die Stichworte: Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung oder Kündigungssperrfristverordnung.

Stattdessen wäre der Landesgesetzgeber gut beraten gewesen, diese untauglichen Instrumente einzumotten. Inzwischen müsste sich herumgesprochen haben, dass die Ursachen des angespannten Wohnungsmarktes dadurch nicht beseitigt werden. Speziell in den großen Städten mit besonderer Anziehungskraft, wozu auch Freiburg gehört, nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, ohne dass das Angebot damit Schritt halten könnte. Hier muss der Wohnungsbau forciert und bürokratische Hemmnisse abgebaut werden. Nach wie vor gilt: es muss mehr Wohnraum gebaut werden, und zwar schneller und günstiger! Ob dies gelingt, da darf man berechnete Zweifel haben. Jedenfalls haben wir schon mal eine Solarpflicht für Neubauten ab Mitte 2022. Günstiger wird dadurch das Bauen sicherlich nicht werden.

## FREIBURG

Beim Stichwort Bürokratie darf Freiburg nicht unerwähnt bleiben. Haus & Grund Freiburg hat frühzeitig davor gewarnt, dass mit den Sozialen Erhaltungssatzungen ein bürokratisches Monster geschaffen wird. Die ersten Genehmigungsverfahren bestätigen diese Befürchtung. Die Wiedervermietung einer Wohnung verzögert sich um mehrere Monate, wenn in der Wohnung Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Es entsteht zwangsläufig Leerstand, den sich die Stadt aufgrund des Wohnungsmangels nicht leisten kann!

Als sanierungswilliger Eigentümer hat man es nicht nur mit den vollen Auftragsbüchern der Handwerker zu tun. Zusätzlich muss man sich mit einem Genehmigungsverfahren abmühen, obwohl



man lediglich normale Instandhaltungsarbeiten wie z.B., den Austausch des alten Bodenbelags oder die Erneuerung der Elektrizität durchführen will. Allesamt keine Maßnahmen, die nach dem Mietspiegel eine höhere Miete rechtfertigen würden. Und falls Sie der Meinung sein sollten, wenigstens die Anzahl der Steckdosen bestimmen zu können: weit gefehlt! Selbst hier versucht die Stadt „hinein zu regieren“.

### DIE CORONA-KRISE

Natürlich hat uns 2021 nicht nur die Wohnungspolitik in Atem gehalten, sondern ganz massiv auch die 3. und 4. Welle von Covid 19! Hätten Sie es Anfang des Jahres 2021 für möglich gehalten, welchen Einschränkungen unser gesamtes wirtschaftliches und soziales Leben unterworfen sein wird? Ausgangsbeschränkungen, Kontaktverbot usw.?

Durch den ersten Lockdown sind die privaten Vermieter nach den Ergebnissen einer von Haus & Grund Freiburg durchgeführten Umfrage noch halbwegs glimpflich durchgekommen. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es auch hier bereits Einzelfälle mit existenzbedrohenden Mietausfällen gab. Die Frage ist aber: wie war es 2021? Was erwartet uns 2022? Zum Glück sind manche pessimistischen Prophezeiungen nicht eingetroffen.

Die Immobilienpreise sind in der Corona-Pandemie zum Glück nicht eingebrochen. Der Immobilienboom in Deutschland ist derzeit so stark - und Freiburg macht hier keine Ausnahme -, dass selbst eine Pandemie ihn nicht aufhalten kann. Trotz Lockdowns und sonstiger Einschränkungen ist der Markt für Wohnungen und Häuser weiterhin gewachsen und wird es auch weiterhin tun. Der Wohnungsmarkt zeigt sich bislang völlig unbeeindruckt von der Coronakrise und beweist sich als extrem krisenfest. Genauer gesagt: Die Immobilienpreise steigen, als wäre nichts passiert.

Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch zukünftig fortsetzen wird. Laut einer aktuellen Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), sind auch in Coronazeiten keine Anzeichen für eine Preisblase zu erkennen. Für das Jahr 2022 wird momentan (noch) eine recht schnelle wirtschaftliche Erholung nach der Corona-Rezession erwartet. Da es nach wie vor zu wenig Bauland und zu wenige Wohnungen gibt, sind angesichts weiterhin niedriger Zinsen eher steigende Preise zu erwarten.

### HAUS & GRUND FREIBURG IST GUT AUFGESTELLT

Auch an Haus & Grund Freiburg ist die Pandemie nicht spurlos vorbeigegangen. Die vor Corona stark dominierende persönliche Beratung im Verbandshaus, die überwiegend (auch aus Gründen des Arbeitsschutzes) nicht möglich war, wurde stark von anderen Beratungsformen verdrängt. Die Telefonberatung wurde sehr gut angenommen. Gleiches gilt für die neu eingeführte Videoberatung.

Das Ziel, auch in der Krise jederzeit ansprechbar zu bleiben, konnte zum Glück erreicht werden. Dass dies gelungen ist, ist vor allem dem persönlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken. Allen voran natürlich Geschäftsführer Stephan Konrad, dem es in schwierigen Zeiten gelungen ist, rechtzeitig die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Ihnen allen gebührt mein herzliches Dankeschön für die im Jahr 2021 geleistete tolle Arbeit. Dies gilt natürlich auch für den Vor-

stand von Haus & Grund Freiburg. Der Verband konnte trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin wachsen und eines der besten Ergebnisse im Landesverband Baden bzw. deutschlandweit erzielen!

Trotz aller Probleme, die uns Corona schon im zweiten Jahr auferlegt hat, sollten wir als private Immobilieneigentümer und Vermieter dennoch optimistisch in das neue Jahr gehen. Es bringt auch neue Chancen, die wir gemeinsam nutzen sollten. Die Pandemie wird 2022 - so die Aussagen der Wissenschaft - auslaufen.

Wir werden weiterhin mit lauter Stimme für Ihre Interessen als private Immobilieneigentümer eintreten. Gerade vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Bundestagswahl. Sei es lokal oder auch gegenüber der Landes- und Bundespolitik.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg und Ihren Familien ein glückliches und vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2022!

Herzlich grüßt Sie



Ihr Manfred Harner

Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Freiburg



**Haus & Grund®**  
 Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienvermietung ist Vertrauenssache



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkennntnis





**Über 35 Jahre**  
Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

**Ihre Ansprechpartnerin**

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



# Immobilienfinanzierung

## Nachfrage boomt weiterhin

Käufer profitieren noch immer von historisch niedrigen Zinsen, um sich angesichts weiter steigender Immobilienpreise den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen ist trotz Corona-Krise und steigender Immobilienpreise ungebrochen hoch. Dabei nutzen Käufer weiterhin das anhaltend günstige Zinsniveau am Markt. Dass sie bei der Immobilienfinanzierung mit Bedacht vorgehen, zeigt eine Umfrage von McMakler Finance.

### EIGENKAPITALANTEIL VON 22 PROZENT

Demnach sind Vollfinanzierungen eher selten; etwa 85 Prozent aller Kreditnehmer bringen Eigenkapital in die Finanzierung ein. Im Durchschnitt wenden sie einen Eigenkapitalanteil von 22 Prozent – gemessen am Kaufpreis der Immobilie – für die Finanzierung auf.

### SOLIDE FINANZIERUNGEN

Beim Immobilienkauf wird in den meisten Fällen nach wie vor auf das klassische Annuitätendarlehen gesetzt (78,8 Prozent). Vermehrt werden auch Darlehen mit Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit eingebunden. So wurden laut Umfrage in acht Prozent der Finanzierungen KfW-Darlehen und nur in zwei Prozent der Fälle eine Kombination mit Bausparverträgen genutzt.

Mehr als jeder vierte Kreditnehmer plant die Rückzahlung seines Immobiliendarlehens in weniger als 20 Jahren. Mehr als jeder Dritte will den Kredit im Zeitraum von 20 bis 29 Jahren komplett abbezahlen.

Anna Katharina Fricke

# Immobilien als Kapitalanlage

## Die Entwicklung des Kaufpreisfaktors

Seit nunmehr gut fünf Jahren liegt der Leitzins bei null. Das führt dazu, dass Sparer für Bankeinlagen oder Anleihen nahezu keine Zinsen mehr erhalten. In Zeiten langanhaltend niedriger Zinsen erfreuen sich Immobilien daher einer immer größeren Beliebtheit bei Kapitalanlegern.

Aufgrund steigender Baukosten und allgemein zunehmender Immobilienpreise müssen Anleger jedoch gut abwägen, ob sich eine Investition wirklich lohnt. Beim Kauf einer Immobilie zum Zweck der Vermietung kann der Kaufpreisfaktor hierfür ein hilfreicher erster Indikator sein.

### WAS BILDET DER KAUFPREISFAKTOR AB?

Beim Kaufpreisfaktor, auch Vervielfältiger genannt, geht es in erster Linie um eine grobe Abschätzung des Risikos einer geplanten Investition. Der Wert setzt den Kaufpreis ins Verhältnis zur erwarteten jährlichen Nettokaltmiete. Der berechnete Faktor bildet die Anzahl der Jahre ab, die benötigt werden, um mit den Mieteinnahmen die Kosten zu decken. Zur Berechnung des Faktors wird der Kaufpreis durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt.

Beispiel: Angenommen Sie haben ein Einfamilienhaus für 360.000 Euro erworben, das Sie für 1.200 Euro im Monat vermieten. Teilen Sie nun den Kaufpreis durch die Jahresmiete, erhalten Sie einen Kaufpreisfaktor von 25. Das bedeutet, dass Sie den Kaufpreis nach 25 Jahren der Vermietung wieder hereingeholt haben.

### INTERPRETATION DES KAUFPREISFAKTORS

Natürlich handelt es sich beim Kaufpreisfaktor nur um einen groben Richtwert. Potenzielle Käufer einer Mietimmobilie sollten auch andere Aspekte im Blick haben. Weitere Ausgaben wie die Kaufnebenkosten, also Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten sowie die Maklerprovision, aber auch das Hausgeld für alle laufenden Kosten wie Abfallentsorgung, Verwaltung und Strom sowie die Instandhaltungsrücklage sollten unbedingt berücksichtigt werden. Sind diese Kosten bekannt, können zum Kaufpreis noch die Kaufnebenkosten hinzuaddiert und von den jährlichen Mieteinnahmen die nicht umlagefähigen Kosten für das Hausgeld abgezogen werden. Dies zeichnet ein genaueres Bild zur Rentabilität eines Anlageobjekts.

### KAUFPREISFAKTOR ALS BLASENINDIKATOR

Neben dem konkreten Zweck der Risikoeinschätzung einer geplanten Anlage dient der Vervielfältiger auch als Indikator für die Entwicklung einzelner Wohnungsteilmärkte. So berücksichtigt das Forschungsinstitut Empirica die Entwicklung des Kaufpreisfaktors als Indikator für ihren Blasenindex. Im aktuellen Blasenindex hält Empirica fest, dass die Mieten und Kaufpreise in 311 von 401 Landkreisen beziehungsweise kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang wachsen. Während der durchschnittliche Kaufpreisfaktor im dritten Quartal 2016 in vielen Kreisen unter 20 oder zwischen 20 und 25 Jahren lag, wuchs der Anteil der Kreise, in denen der Vervielfältiger 30 Jahre oder mehr beträgt, bis zum dritten Quartal 2021 deutlich an. Die Kaufpreise steigen vielerorts also deutlich stärker als die Mieten. Bei einem Kauf sollte dieser Trend unbedingt berücksichtigt werden.

Jakob Grimm

Fachbetrieb für Fenstersanierung  
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



## Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

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

**Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren**  
Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

Wir beraten Sie gerne unter:  
**Tel. 0761.15 10 97 51**  
Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu.

**bau-ko gmbh**  
info@bau-ko.de  
www.bau-ko.de



## Hausbau

Wer heute baut, braucht mehr Zeit und Geld

Der Hausbau hat sich in der Vergangenheit aufgrund der knappen Rohstoffe sowie fehlender Fachkräfte verteuert. Wer heute ein Bauprojekt ins Auge fasst, sollte mehr Zeit einplanen und auch höhere Kosten einkalkulieren, um unerwartete Überraschungen zu vermeiden.

Bei Bauprojekten kommt es durch Lieferengpässe und den deutlich steigenden Materialpreisen zu Verzögerungen. Die Preise für Baustoffe wie Holz, Stahl und Dämmmaterialien stiegen im Laufe des Jahres 2021 deutlich an. Im Vergleich zum Vorjahresmonat kletterten laut Statistischem Bundesamt (Destatis) die Preise für Konstruktionsvollholz im Mai um 83,3 Prozent, für Dachlatten um 45,7 Prozent und für Bauholz um 38,4 Prozent. Auch bei Stahl waren deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Im August ist der Materialmangel schließlich leicht abgeschwächt; vor allem im Holzsegment hat sich die Lage leicht entspannt. Dennoch müssen Verbraucher auch in der näheren Zukunft noch mit Verzögerungen rechnen.

### WORAN HAPERT ES NOCH?

Die Ursachen für die derzeitige Mangelwirtschaft sind weitreichend. Neben Werkstoffen wie Stahl und Dämmmaterial oder Holz und Kunststoff, fehlt es auch an Fachkräften. Schon vor der Pandemie gab es einen Mangel an Arbeitskräften in den handwerklichen Berufen – dieser wurde nun nochmals verstärkt. Dabei fehlt es den Unternehmen nicht an Aufträgen, vielmehr ist der Mangel an Materialien und Personal schuld an den Engpässen.

### AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Wer aktuell ein Haus bauen, renovieren oder sanieren möchte, sollte sich daher auf längere Wartezeiten einstellen. Vor allem Neubauprojekte sind von der Knappheit an Werkstoffen und Materialien betroffen. Verzögerungen auf Baustellen, Lieferengpässe und deutlich angestiegene Materialpreise sind die Folge. Um weitere Preiserhöhungen auffangen zu können, werden schon jetzt bei vielen Bauprojekten höhere Materialkosten einkalkuliert.

### GEMEINSAM LÖSUNGEN SUCHEN

Experten gehen davon aus, dass sich die Situation auf lange Sicht wieder einpegeln wird. Dennoch sollten Eigentümer auch bei bereits begonnenen Bauprojekten mit ihrem Bauunternehmer sprechen, um eine gemeinsame Lösung für die nächsten Schritte zu finden. So lassen sich Missverständnisse bezüglich des Zeit- und Kostenrahmens vermeiden.

Anna Katharina Fricke

## Stadtentwicklung

Quo vadis Innenstadt?

Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium und Verbänden aus Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung hat Haus & Grund Deutschland im Beirat Innenstadt die Innenstadtstrategie erarbeitet und veröffentlicht. Diese gibt Antworten auf den Strukturwandel und auf die Zentrenentwicklung in unseren Städten und Gemeinden.

Die Gemeindezentren und Innenstädte erleben nicht erst seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel. Die problematische Entwicklung im Einzelhandel durch die Online-Konkurrenz mischt sich mit einem teilweise fehlenden Bewusstsein über gelungene Innenentwicklung. Es droht vielerorts ein erheblicher Attraktivitäts- und Funktionsverlust in Deutschlands kleinen und großen Zentren.

### BAUKASTEN FÜR INNENSTADTENTWICKLUNG

In der nun veröffentlichten Innenstadtstrategie werden die aktuellen Herausforderungen, anstehenden Aufgaben und Chancen erfasst und beschrieben. Darüber hinaus werden vorhandene, zur Entwicklung der Innenstädte zur Verfügung stehende Instrumente dargestellt und Beispiele aus der kommunalen Praxis veranschaulicht. Zusammenfassend haben sich die Mitglieder des Beirats auf gemeinsame Empfehlungen zur Stärkung der multifunktionalen, resilienten und kooperativen Innenstadt verständigt.

### HAUS & GRUND BEZIEHT FÜR EIGENTÜMER POSITION

Haus & Grund Deutschland hat bei Erarbeitung der Strategie darauf gedrungen, dass die anstehenden Prozesse der Stadtentwicklung eine angemessene Information und Beteiligung privater Eigentümer sicherstellen müssen. Die Kommunen sind dabei in der Verantwortung, entsprechende Konzepte und Zielbilder für die Zukunft der Innenstädte gemeinsam mit den handelnden Akteuren zu entwickeln. Gleichmaßen müssen die privaten Eigentümer ihre Interessen und Expertise aktiv in diesen Prozess einbringen.

### KLEINTEILIGE EIGENTÜMERSTRUKTUREN VORANBRINGEN

Ein besonderes Augenmerk beim Wandel der Innenstädte muss auf den kleinteiligen Eigentümerstrukturen liegen. Während brachliegende Großstrukturen, wie Kaufhäuser und Einkaufszentren



# 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](http://www.streif-fensterbau.de)**  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# 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

## Verkaufen oder vermieten

### Was ist die richtige Entscheidung?

tren, sich vom Frequenzbringer zum städtebaulichen Missstand entwickeln, liegt die Attraktivität von Gemeindezentren und Innenstädten in ihrer Vielfalt. Eine Vielfalt, die oft erst aus einer kleinteiligen und bunt gemischten Eigentümerstruktur entspringt. Erfolgsversprechende Konzepte der Stadtentwicklung sorgen dafür, diese Vielfalt und kleinteiligen Strukturen zu bewahren oder wieder neu zu schaffen.

#### FAZIT VON MATTHIAS ZU EICKEN, REFERENT WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK:

„Unbestritten von allen Beteiligten an dieser Strategie ist, dass es nicht die eine Innenstadtstrategie als Patentrezept für alle Städte und Gemeinden gibt. Individuelle Lösungen für die individuelle Situation vor Ort sind gefragt, um Innenstädte und Zentren für die Zukunft fit zu machen. Wesentliches Ergebnis aus dem Diskurs im Beirat Innenstadt und der gemeinsamen Erarbeitung der Innenstadtstrategie war, dass das Bewältigen der Herausforderungen in den Innenstädten und Zentren nur gemeinsam – branchenübergreifend, interdisziplinär und auf Augenhöhe zu leisten ist.“

In manch einer Lebenssituation müssen sich Eigentümer die Frage stellen, ob sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten sollen. Bei der Entscheidungsfindung spielen viele individuelle Faktoren eine Rolle.

Egal, ob das Eigenheim zu klein geworden ist, da die Familie wächst, oder zu groß, weil die Kinder aus dem Haus sind: Verändert sich die persönliche Situation des Eigentümers – zum Beispiel durch einen Umzug, eine Scheidung oder wurde eine Immobilie geerbt, – stehen Eigentümer oft vor einer schwierigen Entscheidung. Natürlich gibt es keine pauschale Antwort auf die Frage, ob vermieten oder verkaufen die richtige Wahl ist. Denn zu viele individuelle Faktoren spielen dabei eine Rolle.

#### WAS SPRICHT FÜR DIE VERMIETUNG?

Grundsätzlich gelten Immobilien als inflationssichere Kapitalanlage. Zudem möchten sich viele Eigentümer aus persönlichen Gründen nicht von ihrem Eigentum trennen. Und ein Verkauf ist eine endgültige Entscheidung, die schon manches Mal bereut wurde. Doch natürlich spielen die individuellen Umstände, die Art und der Zustand der Immobilie sowie die finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers die entscheidende Rolle.

Generell gilt: Während Einfamilienhäuser aufgrund von größerem Aufwand und Instandhaltung als Vermietungsobjekt meist weniger beliebt sind, gelten vermietete Eigentumswohnungen als attraktive Anlageimmobilien. Ein Vorteil: Als Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft werden die Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten für Reparaturen am Haus unter allen Miteigentümern aufgeteilt. Wer als Eigentümer regelmäßig kleine Einnahmen gegenüber einer einmaligen größeren Zahlung bevorzugt, sollte auf die Vermietung der Immobilie setzen.

Ein weiterer Pluspunkt: Bei vermieteten Immobilien profitieren Eigentümer von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Werbungskosten von den Mieteinnahmen wie laufende Kosten für Reparaturen und Instandhaltung oder Darlehenszinsen lassen sich steuerlich geltend machen. Gegen einen Verkauf spricht auch gegebenenfalls die Spekulationsteuer. Diese fällt für vermietete Immobilien an, die innerhalb einer Frist von zehn Jahren weiterverkauft werden. Wurde die Immobilie ausschließlich selbst bewohnt, fällt grundsätzlich keine Spekulationsteuer an.

#### WAS SPRICHT FÜR DEN VERKAUF?

Hier spielt natürlich die finanzielle Situation des Eigentümers eine entscheidende Rolle. Benötigt dieser kurzfristig einen größeren Kapitalbetrag, ist der Verkaufserlös wahrscheinlich attraktiver als die Mieteinnahmen. Auch der Zustand der Immobilie hinsichtlich Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Relation zur Höhe der Mieteinnahmen sowie der Verwaltungsaufwand können gegebenenfalls für einen Verkauf sprechen.

Ebenso kann ein Verkauf Unstimmigkeiten vermeiden: Im Erbfall kann es beispielsweise schwierig sein, eine geerbte Immobilie gleichermaßen unter den Erben aufzuteilen. Das Gleiche gilt für die Teilung eines gemeinsamen Hauses unter Ehepartnern im Falle einer Scheidung. Bei einem Verkauf lässt sich der Erlös meist einfacher unter den Parteien aufteilen. Anna Katharina Fricke

**moser**  
beraten · planen · bauen



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



## Schneeräumen ist haushaltsnahe Dienstleistung

Viele Kommunen haben die winterlichen Streu- und Räumpflichten für die Bürgersteige auf die Anlieger übertragen. Hausbesitzer sollten diese Pflichten ernst nehmen, rät der Verband Privater Bauherren (VPB). Falls sie selbst nicht Schnee fegen möchten, sollten sie jemanden mit dem Streuen und Schneeschieben beauftragen. Allerdings müssen sie überwachen, dass der Beauftragte rechtzeitig und gewissenhaft räumt. Auch wenn die Stadt die öffentlichen Wege räumen lässt, so muss sich der Hausbesitzer immer noch um sein eigenes Grundstück kümmern und dort Zuwege fegen, Eiszapfen und Schneeverwehungen vom Dach räumen, Außentreppen vom Schnee befreien, Zufahrtswege für Notfälle und Müllabfuhr freihalten, Wege streuen. Die gute

Nachricht: Professionelles Kehren und Schneeräumen kann als „haushaltsnahe Dienstleistung“ steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt laut VPB insbesondere auf dem eigenen Grundstück. Wer hier eine Firma beauftragt, der kann die Kosten in der Steuererklärung teilweise absetzen. Die Kosten für die Räumung des Gehweges vor dem Haus erkannten die Finanzämter in der Vergangenheit allerdings oft nicht an, sondern nur die Dienstleistung auf dem Grundstück selbst. Inzwischen gibt es dazu ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil v. 20.03.2014, Az. VI R 55/12), wonach auch der Winterdienst auf dem öffentlichen Trottoir als „haushaltsnahe Dienstleistung“ zählt, sofern der Immobilienbesitzer dazu verpflichtet ist.

## Eichpflicht von Kalt- und Warmwasserzählern

### Regelmäßiger Austausch ist Pflicht

Immer wieder taucht in der Praxis die Frage auf, weshalb Wasserzähler regelmäßig ausgetauscht werden müssen. Die schlichte Antwort lautet: weil es das Mess- und Eichgesetz (MessEG) so vorschreibt. Aber was wird dort genau geregelt?

Nach dem Mess- und Eichgesetz müssen Wasser- und Wärmezähler geeicht sein, wenn sie im geschäftlichen Verkehr verwendet werden. Es besteht eine Eichpflicht. Bereits die Abrechnung von Energie oder Wasser mit Hilfe von Zählern zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern bzw. Vermieter und Mieter stellt eine Zählerverwendung „im geschäftlichen Verkehr“ dar. Daher dürfen nur geeichte Zähler eingesetzt werden. Läuft die Eichfrist ab, muss ein Zählertausch erfolgen. Natürlich könnte man eingebaute Zähler auch nacheichen. Aber dies wäre im Ergebnis teurer als der Einbau neuer Geräte. Daher werden Wasserzähler bei Ablauf der Eichfrist regelmäßig ganz getauscht.

Aktuell beträgt die Eichgültigkeit für Kaltwasserzähler sechs Jahre und für Warmwasserzähler fünf Jahre. Nach Ablauf der Eichgültigkeit dürfen die Zähler nicht mehr für eine Abrechnung herangezogen werden. Es drohen empfindliche Geldbußen. Wer als Verwender von Messgeräten oder Messwerten fahrlässig oder vorsätzlich gegen eichrechtliche Vorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

Man kann allerdings die Frage aufwerfen, ob die Eichfristen noch zeitgemäß sind. Haus & Grund und auch Gutachter fordern seit Jahren, dass die Fristen für den Austausch von Kaltwasserzählern (sechs Jahre) und Warmwasserzählern (fünf Jahre) angepasst werden. Durch unnötig häufige Wasserzählerwechsel werden private und öffentliche Haushalte in Deutschland mit mehr als 500 Millionen Euro jährlich belastet.

Gutachter sind zu dem Schluss gekommen, dass die gängigen Wasserzähler in Stichproben selbst nach zwanzig Betriebsjahren noch zu rund 95 Prozent genaue Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Vor diesem Hintergrund erscheinen die derzeit gültigen Eichfristen deutlich zu kurz. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

Verglichen mit anderen Ländern sind die eichrechtlichen Anforderungen in Deutschland unverhältnismäßig streng und müssten geändert werden, um die Haushalte zu entlasten. Die Eichfrist beträgt in den USA und Kanada 17 Jahre, in Frankreich 18 und in Spanien sogar 23 Jahre.

Haus & Grund fordert daher, den Empfehlungen der Gutachter zu folgen und die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler technologiespezifisch zu differenzieren. So sollen die Eichfristen für Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm)

- als **Flügelradzähler auf 15 Jahre** und
- als **Ultraschallzähler**, die besonders langlebig sind und genau messen, **auf 20 Jahre**

verlängert werden. Darüber hinaus sollen **durch Stichprobenverfahren** weiterhin die Eichfristen von Wasserzählern gleicher Bauart verlängert werden können, künftig jedoch **zweimal auf jeweils fünf Jahre**.

Hinweis für Vermieter: die Kosten der Nacheichung von Wasserzählern gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten. Somit können die Kosten für den (im Rahmen der Nacheichung) notwendigen Zählertausch über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

RA Stephan Konrad



**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  
 Schwimbadstr. 23 · Freiburg · [www.hahn-immo.de](http://www.hahn-immo.de)

**HAHN**  
 Immobilien

# Buchbesprechungen

## Erbbaurecht

Das bewährte erbbaurechtliche Handbuch behandelt in insgesamt 8 Hauptkapiteln alle Rechtsfragen, die sich rund um dieses Rechtsinstitut ergeben:

- Grundlagen und Begriff des Erbbaurechts
- Gesetzliche Inhalte und gesetzliche Rechtswirkungen
- Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts
- Vertragliche Inhalte des Erbbaurechts
- Das rechtliche Schicksal des Erbbaurechts
- Gegenleistung für das Erbbaurecht (Vorkaufsrecht, Erbbauzins, Anpassungsklausel)
- Erbbaurecht und Kostenrecht
- Das Erbbaurecht im Steuerrecht

Ein Formularteil enthält insgesamt 25 einschlägige Formularmuster.

Die 7. Auflage ist umfangreich aktualisiert und überarbeitet. Insbesondere das Kapitel zum Steuerrecht.

Für Notarinnen und Notare, Richterinnen und Richter, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie einschlägig tätige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaften.

Winkler / Schlögel, Erbbaurecht; C.H.BECK, 7., überarbeitete Auflage, 2021; XV, 673 S., Hardcover (in Leinen) 99,00€; ISBN 978-3-406-76355-7



## Mietrecht

Einmalige Informationsfülle:

- Geschäftsraum- und Wohnraummietrecht gemeinsam kommentiert
- mit rund 3200 Seiten Spitzenposition an Umfang und Ausführlichkeit
- berücksichtigt die Gesetze zu COVID-19, zur ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Mietspiegelreform eigenes Kapitel zum Prozessrecht, systematisch dargestellt

Der »Schmidt-Futterer« steht für eine hochklassige Kommentierung zum gesamten Recht der Wohn- und der Geschäftsraummiete. Auf rund 3200 Seiten werden alle praxiswichtigen Fragen im Detail beantwortet: zum materiellen Mietrecht des BGB, zur Heizkostenverordnung und zum Mietprozess, insbesondere zur Räumungsvollstreckung.

Kurz: Wer im Mietrecht tätig ist, kommt an diesem aktuellen Großkommentar nicht vorbei.

Die Neuauflage mit Stand Sommer 2021 berücksichtigt insbesondere:

- das Covid-19-G zu Art. 240 § 2 EGBGB mit allen zwischenzeitlich ergangenen Folgeentscheidungen

- das VerlängerungsG zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie über die zulässige Miete bei Mietbeginn
- bereits das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) 2021.

Die 15. Auflage verarbeitet nach den vergangenen Novellen MietRÄndG 2013, MietNovG 2015 »Mietpreisbremse« und MietAnpG 2018/2019 die seither zahlreich ergangene Rechtsprechung. Alle aktuellen BGH-Entscheidungen, etwa zu Schönheitsreparaturen, Quotenabgeltungsklauseln, Modernisierungsmaßnahmen, Untermiete, Kündigung, COVID-19-Pandemie bis einschließlich Sommer 2021 sind enthalten.

Das Werk wendet sich an Richterschaft und Rechtsanwaltschaft, Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter, Haus- und Grundbesitzervereinigungen, Hausverwaltungen sowie an Wohnungsämter etc.

Schmidt-Futterer, Mietrecht; C.H.BECK, 15., neu bearbeitete Auflage, 2022; XXVII, 3109 S., In Leinen 189,00€; ISBN 978-3-406-76212-3

**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 (07666) 5638 Telefax (07666) 8428 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Neue Dachstühle	Holzhäuser	
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gäuben	

# 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

## Schwarzbau mit Feuchtigkeitsschäden

Die frühere Steuerhinterziehung beweist nicht, dass der Hausverkäufer Mängel arglistig verschwiegen

Frau X hatte 2012 ein Anwesen gekauft. Wie üblich, wurde im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers für Sachmängel ausgeschlossen. Als die neue Eigentümerin das Haus umbauen ließ, stellte sich schnell heraus, dass Kellerwände und Haussockel stark durchfeuchtet waren. Da müsse seinerzeit das Bauunternehmen schwer gefuscht haben, erklärte der Verkäufer: Die Gewährleistungsansprüche, die ihm deshalb gegen das Unternehmen zuständen, trete er an Frau X ab. Doch die Hauskäuferin forderte nicht nur von den Erben der (inzwischen verstorbenen) Bauunternehmerin Schadenersatz für die Sanierungskosten, sondern auch vom Verkäufer. Für den kam es beim Berliner Kammergericht (KG) ganz dick: Nicht die Baufirma, sondern der ehemalige Bauherr müsse die Käuferin mit 35.000 Euro entschädigen, so das KG. Er habe ihr nämlich arglistig verschwiegen, dass das Gebäude teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden sei. Das hat doch nichts mit den Feuchtigkeitsschäden im Keller zu tun, sagte sich der schockierte Hausverkäufer und legte gegen das Urteil des KG Revision ein. Zumindest in diesem Punkt gab ihm der Bundesge-

richtshof Recht (V ZR 24/20). Wenn ein Haus teilweise „schwarz“ gebaut wurde, könne man daraus nicht ableiten, dass der Verkäufer arglistig Mängel verschwiegen habe. Die Steuerhinterziehung durch Schwarzarbeit betreffe das Geschäftsgebaren und sage nichts über die so zustande gekommene Bausubstanz aus. Auf einen vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss für Mängel dürften sich Hausverkäufer nicht berufen, wenn sie dem Käufer einen Baumangel des Gebäudes arglistig, also wider besseres Wissen, verschwiegen haben. Auf Schwarzarbeit komme es dabei nicht an. Das KG müsse daher nun klären, ob der Verkäufer und ehemalige Bauherr über die mangelhaften Abdichtungsarbeiten im Keller und ihre Folgen Bescheid wusste und die Käuferin darüber bewusst nicht informiert habe. Nur dann müsse er trotz des Haftungsausschlusses im Kaufvertrag für die Sanierungskosten geradestehen. Mit dieser Vorgabe verwiesen die Bundesrichter den Rechtsstreit ans KG zurück. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28.05.2021 – V ZR 24/20

onlineurteile.de

## Wintergarten zur Selbstmontage

Herstellerin darf das Widerrufsrecht der Kunden für individuell zugeschnittene Bausätze ausschließen

Eine X-GmbH verkauft Bausätze für Wintergärten bzw. für Glasanbauten, die Kunden selbst montieren oder von einem Handwerker montieren lassen können. Im Bestellformular werden die Kunden darüber informiert, dass die Bestellung „unwiderruflich“ ist. Denn die Bauteile würden „nach individuellen Wünschen und Aufmaßen des Kunden hergestellt“. Ein Verbraucherschutzverband beanstandete den Ausschluss des Widerrufsrechts als unzulässig. Seiner Ansicht nach lieferte die X-GmbH überwiegend vorgefertigte Bausätze. Da die Firma zudem auf Wunsch auch die Montage der Teile durch Handwerksbetriebe vermitteln, gehe es hier um Werkverträge. Werkverträge dürften Verbraucher ausnahmslos widerrufen. Das Oberlandesgericht Schleswig stellte sich auf die Seite der X-GmbH (6 U 48/20). Kunden könnten den Wintergarten selbst aufstellen oder einen Handwerker eigener Wahl beauftragen. Die X-GmbH liefere im Wesentlichen nur die

dafür nötigen Waren und schulde keine Montage. Also handle es sich nicht um einen Werkvertrag, sondern um einen Kaufvertrag. Und die zwei wesentlichen Bedingungen für den Ausschluss des Widerrufsrechts seien hier erfüllt. Erstens könne die Firma die für den Kunden angefertigte Ware nur mit unvertretbarem wirtschaftlichem Aufwand wieder in ihre Bestandteile zerlegen. Bei Kunststofffenstern würden die Profile in den Eckbereichen verschweißt – wer sie trenne, zerstöre sie auch. Zweitens würden die Produkte so auf den Aufstellort zugeschnitten, dass die Firma sie gar nicht oder nur mit erheblichen Verlusten weiterverkaufen könnte. Denn der Zuschnitt werde auf die Gegebenheiten des jeweiligen Hauses angepasst (Treppen etc.). Die Firma setze zwar auch einzelne, vorgefertigte Bestandteile ein. Im Prinzip bestehe ihr Geschäftsmodell aber darin, die Besonderheiten des Aufstellorts einzubeziehen und sich damit vom Vertrieb vorgefertigter Standardbauten abzusetzen, wie sie in Baumärkten angeboten würden. Daher sei für die Firma wirtschaftlich unzumutbar, den Bestellern ihrer Bausätze ein Widerrufsrecht einzuräumen. Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 25.03.2021 – 6 U 48/20

onlineurteile.de



Holztreppebau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

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



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

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

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



# Eigentümerversammlung

Alle Eigentümer müssen teilnehmen können

Werden einige Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sind alle gefassten Beschlüsse nichtig. Dies entschied das Amtsgericht Hannover mit seinem Urteil vom 22. Oktober 2021 (407 C 3835/21).

Der im entschiedenen Fall klagende Eigentümer ist Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft, welche unter anderem auch Teileigentumseinheiten in Ausgestaltung von Garagen enthält. Er ist Eigentümer eben einer solchen Garage.

## GLEICHE RECHTE AUCH FÜR GARAGENEIGENTÜMER

Im November 2021, mitten während der Corona-Pandemie, lud der Verwalter die Eigentümer zu einer Eigentümerversammlung ein. In dieser wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass Verwalter und Beirat beschlossen hätten, auf das Erscheinen der Garage-eigentümer bei der Eigentümerversammlung zu verzichten. Sie wurden im gleichen Schreiben gebeten, ihre Stimmrechte im Rahmen einer Verwaltervollmacht auszuüben. Der Kläger ficht daraufhin die in dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse an.

## BESCHLÜSSE SIND NICHTIG

Zu Recht, wie die Richter des Amtsgerichts Hannover entschieden. Sie erklärten die gefassten Beschlüsse für ungültig. Die Nichtigkeit eines Beschlusses liege unter anderem dann vor, wenn in den Kernbereich des Eigentums eingegriffen werde. Dies sei hier der Fall, da dem Eigentümer durch den Ausschluss von der Eigentümerversammlung das Recht genommen wurde, sein Stimmrecht auszuüben. Zudem sei in den Kernbereich seines Mitgliedschaftsrechts eingegriffen worden, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Wortbeiträge Einfluss zu nehmen.

## CORONA-PANDEMIE ÄNDERT NICHTS

Dass die Verwaltung die ausgeschlossenen Eigentümer auf die Vollmachtserteilung gegenüber dem Verwalter verwiesen, ist nach Ansicht des Gerichts unerheblich. Auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie könne nichts anderes gelten. Insbesondere hätte die Verwaltung die Möglichkeit gehabt, auf verhältnismäßigere Maßnahmen wie größere Räumlichkeiten oder die Möglichkeit der Teilnahme auf elektronischem Wege zurückzugreifen.

## BEWERTUNG VON JULIA WAGNER, REFERENTIN RECHT:

Der Ausschluss von der Eigentümerversammlung ist in der Regel nicht zulässig. Gefasste Beschlüsse sind nichtig. Verwaltungen müssen dafür Sorge tragen, dass alle Eigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Tun sie das nicht, muss die Eigentümerversammlung im Zweifel verschoben oder abgesagt werden. Aufgrund der Coronagesetzgebung ist dies noch bis August 2022 unproblematisch. Verwalter bleiben im Amt und der Wirtschaftsplan gilt weiter fort.

# Sanierungsstau in Wohneigentumsanlage kann am Ende teuer kommen

Wohnungseigentümer in Eigentümergeinschaften sollten ihr Gemeinschaftseigentum kontinuierlich pflegen und instandhalten sowie zusätzlich Rücklagen für die Instandsetzung bilden. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied kürzlich (Aktenzeichen: V ZR 225/20), dass selbst ein erheblicher Sanierungsstau des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich von der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung beseitigt werden muss. Denn ein Sanierungsstau sei keine "Zerstörung" des Gebäudes im Sinne des § 22 WEG, der eine Ausnahme vom Grundsatz ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft das Gemeinschaftseigentum so weit instand zu halten hat, dass sein Zustand gesetzesgemäß ist und es gefahrlos genutzt werden kann. Jeder Miteigentümer hat einen Anspruch darauf, dass dies passiert. Der BGH stellt nun klar, dass eine Eigentümergemeinschaft sich darum auch nicht drücken kann, etwa indem sie statt zu sanieren einfach die Nutzung gefährlicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums untersagt und die Nutzung von Sondereigentum damit erheblich beeinträchtigt oder gar komplett ausgeschlossen ist.

Welche Maßnahmen zustandsbedingt anstehen und welche absehbar im Lauf der Jahre auf die Gemeinschaft zukommen werden, können Bausachverständige ermitteln. Ebenso können sie Vorschläge für sinnvolle Modernisierungen entwickeln. Mit diesem Wissen kann die Gemeinschaft dem Lebenszyklus von Immobilien entsprechend planen und so deren Wert erhalten oder gar steigern. Darauf verweist der Verband Privater Bauherren.

Das Urteil des BGH stärkt die Position von Wohnungseigentümern, denen an der Pflege ihrer Immobilie gelegen ist. Denn jedenfalls in den Fällen, wo der Sanierungsstau schon so weit ist, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gehandelt werden muss, kann die unwillige Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht einfach die unwirtschaftliche Höhe der Sanierungskosten entgegenhalten. Ein Verfallenlassen der Anlage, eine substanzaufzehrende Nutzung ohne Pflege, ist damit am Ende sogar die teurere Lösung. Denn saniert werden muss dann am Ende trotzdem.



**kiefner**  
MALER UND STUCKATEUR

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

# WEG-Verwalter sollte Bauarbeiten abwickeln

Das umfasst nicht die Vollmacht, einen Vergleich zu Ungunsten der Eigentümer abzuschließen

Im Sommer 2012 beauftragte eine Eigentümergemeinschaft ein Bauunternehmen mit Kanalbauarbeiten zum Festpreis von rund 280.000 Euro. Den Auftrag unterschrieb H, ein Wohnungseigentümer, der damals auch WEG-Verwalter war. Laut Eigentümerbeschluss sollte H die Bauarbeiten abwickeln und, falls notwendig, Nachtragsaufträge erteilen. Diesen Beschluss interpretierte der Verwalter offenbar sehr großzügig. Jedenfalls kam es 2012/2013 zu Änderungen in der Bauausführung, ohne dass H Einspruch erhob. Vielmehr schloss er mit dem Bauunternehmer einen Vergleich: Demnach sollten die Arbeiten am Ende 518.000 Euro kosten. Unter anderem waren für ca. 50.000 Euro Umbauten an einem Sondereigentum – einem Ladengeschäft – vorgenommen worden. Ob mit dem Einverständnis von H und der Gemeinschaft, war ebenso umstritten wie weitere angebliche Mehrleistungen des Bauunternehmens. Eine Eigentümerversammlung wurde einberufen. Man diskutierte über den Vergleich, ohne Einigung zu erzielen. H schrieb dem Bauunternehmen, einige Maßnahmen und Kosten seien nicht eingeplant gewesen. Es gebe massive Konflikte unter den Eigentümern, vor allem über die Arbeiten an der Ladeneinheit. Daher werde der Restbetrag nicht bezahlt. Der Bauunternehmer klagte ihn ein, scheiterte jedoch beim Oberlandesgericht Bamberg (3 U 70/18) sowie beim Bundesgerichtshof (VII ZR 103/19). Der Verwalter sei nicht bevollmächtigt gewesen, mit dem Bauunternehmer einen Vergleich über die Höhe der Schlussrechnungssumme auszuhandeln. Ohne einen Beschluss der Eigentümerversammlung hätte der Verwalter auch keine Zusatzaufträge erteilen oder billigen dürfen, die so weit über das ursprüngliche Auftragsvolumen hinausgingen. Die Kosten hätten sich beinahe verdoppelt. Der von H mit dem Bauunternehmen

vereinbarte Vergleich beinhalte obendrein die Übernahme von Kosten für ein Sondereigentum sowie den Verzicht auf jede Rechnungskontrolle. Diese Vereinbarung widerspreche dem Interesse der Eigentümergemeinschaft. Es sei unklar gewesen, wie die Mehrkosten zustande kamen, und sehr umstritten, was davon auf die Gemeinschaft entfiel und was der Sondereigentümer zahlen sollte. Unter diesen Umständen wäre es umso mehr darauf angekommen, die Bauleistungen und die Schlussrechnung des Bauunternehmens gründlich prüfen zu können. Der Vergleich hätte jedoch alle Einwände der Eigentümergemeinschaft gegen die Rechnung gegenstandslos gemacht. Von der beschränkten Vollmacht, die H von der Gemeinschaft erhalten habe, sei dieses Vorgehen nicht gedeckt. Daher sei die Vereinbarung unwirksam. Der Bauunternehmer könne sich auch nicht darauf berufen, dass er auf den Vergleich vertraut habe. Dass H seine Vollmacht überschritten oder gar missbraucht habe, habe ihm klar sein müssen. Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 24.02.2021 – VII ZR 103/19

onlineurteile.de

## Buchbesprechungen

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Von Abrechnung bis Zwangsvollstreckung:

Alle für die Praktiker des Wohnungseigentumsrechts wichtigen Themen sind unter den Normen des Wohnungseigentumsgesetzes eingehend kommentiert. Die Bezüge zu anderen Gebieten – etwa Gesellschafts-, Grundbuch- und Baurecht sowie zahlreiche zivilprozessuale Aspekte – sind an den entsprechenden Stellen der Kommentierung ausführlich dargestellt. Zusätzlich enthält das Werk ein ausführliches, gut strukturiertes Sachregister.

Mit dem WEMoG wurde im vergangenen Jahr die umfangreichste Reform des WEG aller Zeiten beschlossen. Diese ist hier ebenso nachgezeichnet wie der Entwurf der Verordnung zum sog. Zertifizierten Verwalter nach § 26a WEG.

Für Notariate, Anwaltskanzleien (insbesondere Fachanwältinnen und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht), Gerichte, WEG-Verwaltungen, Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger sowie auch Banken und andere mit Wohnungseigentumsrecht befassende Institutionen.

Hogenschurz, Wohnungseigentumsgesetz: WEG; C.H.BECK, 3. Auflage, 2021; XIII, 1168 S., Hardcover (In Leinen) 129,00€; ISBN 978-3-406-77255-9



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache

Profitieren Sie  
von unserer  
langjährigen Erfahrung



ÜBER 35 JAHRE

**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

Ihr Ansprechpartner

Michael Fischer  
Immobilien-Ökonom  
Geprüfter WEG-Verwalter  
Tel.: 0761 389560-0  
E-Mail: immobilien@haus-grund-freiburg.de



# Was die Flächenheizung so beliebt macht

Unsichtbar wärmen? Das kann nur die Flächenheizung. Bei ihr sind die Heizkörper in den Wänden, in der Decke oder im Fußboden verbaut, eine Lösung, die unter

Eigentümern immer mehr Zuspruch findet. Was die Flächenheizung sonst noch zu einem der Topkandidaten unter den Heizsystemen macht, stellt das Serviceportal „Intelligent heizen“ vor. Flächenheizungen liegen im Trend. Im Jahr 2020 stieg der Absatz gegenüber 2019 um zwölf Prozent. Damit setzt sich die positive Entwicklung gegenüber den Vorjahren fort. Was macht die Flächenheizung so besonders? Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass die Flächenheizung komplett unauffällig ist: Sie verbirgt sich im Fußboden, in der Wand oder in der Decke. Darüber hinaus unterscheidet sie sich in der Art der Erwärmung. Während viele Heizkörpersysteme die vorbeiströmende Luft und über sie ganze Räume aufheizen, geht von einer Flächenheizung Strahlungswärme aus, die als besonders angenehm empfunden wird. Im Übrigen kann eine Flächenheizung Räume nicht nur erwärmen, sondern auch kühlen. Dies geschieht auch passiv, beispielsweise wenn hochsteigende Wärme von einer Deckenheizung abgekühlt wird und wieder nach unten gelangt.

## DREI VARIANTEN DER FLÄCHENHEIZUNG

Im Fußboden unter dem Estrich verlegt, besteht die Flächenheizung aus flächig verlegten Rohrschlangen, die von warmem Heizungswasser durchflossen werden und den Estrich aufheizen. Über den aufgewärmten Boden verteilt sich die Wärme dann im ganzen Raum. Bei einer Wandheizung dagegen werden die Rohrschlangen nicht im Aufbau der Wand, sondern an ihrer Oberfläche installiert. Fachhandwerker arbeiten hierbei mit sogenannten Trägermatten (Kapillarrohrmatten) oder vorgefertigten Platten. Diese Art der Flächenheizung reagiert schnell auf geänderte Temperaturanforderungen und hat zudem den Vorteil, dass sie durch ihre Einbaulage auch vor Feuchtigkeit und Schimmel bewahrt. Zu beachten ist allerdings, dass Wände, die für die Erwärmung des Raumes wichtig sind, nicht mit Möbeln verstellt werden sollten. Die dritte Variante ist die Deckenheizung. Sie wird ähnlich verbaut wie eine Wandheizung und arbeitet am effizientesten – jedenfalls bei einer guten Wärmedämmung. Da die Luftbewegungen unter der Decke am geringsten sind, erreicht die Deckenheizung mit bis zu 92 Prozent den höchsten Strahlungsanteil. Zum Vergleich: Die Wandheizung kommt nur auf etwa 69 Prozent, die Fußbodenheizung sogar nur auf rund 50 Prozent.

## ATTRAKTIVE FÖRDERKONDITIONEN FÜR DIE FLÄCHENHEIZUNG

Der Einbau einer Flächenheizung ist im Neubau ebenso wie bei einer Sanierung eine Überlegung wert: Im Vergleich zu herkömmlichen Heizungen arbeitet die Flächenheizung energiesparend mit einer niedrigen Vorlauftemperatur, sodass die CO2-Emission geringer ausfallen und Heizkosten eingespart werden können. Außerdem kann sie gut mit erneuerbaren Energieerzeugern wie der Wärmepumpe kombiniert werden. Das macht sie zu einem Fall für attraktive Förderkonditionen. Diese wurden mit der zum

**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](http://www.elektro-ehret.de)

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

**Elektro Meßmer GmbH**


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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle für Ihre Elektromobilität.




Mein schlägt elektrisch!

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

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

**elektro ullmann**

0761 / 414 79



**DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN**

**Elektro Schillinger GmbH**

Wiesentalstraße 46  
 79115 Freiburg  
 Tel. 0761 / 4 01 09-0  
[info@elektro-schillinger.de](mailto:info@elektro-schillinger.de)  
[www.elektro-schillinger.de](http://www.elektro-schillinger.de)

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



1. Januar 2021 in Kraft getretenen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) noch einmal verbessert.

#### HEIZUNGOPTIMIERUNG - BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN

Im Bestand bietet die BEG für den Einbau einer Flächenheizung im Rahmen der Heizungsoptimierung eine Förderung von 20 Prozent der förderfähigen Ausgaben. In diesem Fall wird die gesamte Heizungsanlage überprüft und es können Maßnahmen, mit denen die Energieeffizienz gesteigert wird, umgesetzt werden – unter anderem den Einbau einer Flächenheizung. Fördermittel erhält der Hausbesitzer nur, wenn die Heizungsanlage älter als zwei Jahre ist. Außerdem muss auf jeden Fall der hydraulische Abgleich erfolgen, bei dem alle Komponenten der Heizung aufeinander abgestimmt werden; denn diese bildet das Kernstück der Heizungsoptimierung.

Das förderfähige Mindestvolumen für die Heizungsoptimierung liegt bei 300 Euro. Pro Wohneinheit können Hauseigentümer bis zu 60.000 Euro erhalten. Wenn die Optimierung der Heizungsanlage im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) vorgenommen wird, kann von einem zusätzlichen Förderbonus von fünf Prozent der Investitionskosten profitiert werden. Der individuelle Sanierungsfahrplan ist ein wichtiges Werkzeug in der Energieberatung, die fester Bestandteil der „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ ist.

Die Heizungsoptimierung kann als Zuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Alternativ dazu kann für die Heizungsoptimierung auch den Förderkredit Wohngebäude 262 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) genutzt werden.

#### FÖRDERUNG JE NACH EFFIZIENZHAUS-STANDARD – BEI SANIERUNG UND IM NEUBAU

Um den hohen energetischen Ansprüchen an Gebäuden – festgelegt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – gerecht zu werden, kann der Einbau einer Flächenheizung in Kombination mit erneuerbaren Energieerzeugern, beispielsweise einer Wärmepumpe oder einem Holzpelletkessel, sinnvoll sein. Denn auf diese Weise kann das eigene Haus zum Effizienzhaus saniert werden. Die KfW hat für die Förderung (Zuschüsse und Kredite) verschiedene Effizienzhaus-Standards eingeführt, die sich danach bemessen, welche Einsparungen erzielt werden und wie hoch der Anteil erneuerbarer Energieträger ist.

Auch eine steuerliche Förderung ist möglich: Sie erlaubt es, die Kosten für den Einbau einer Flächenheizung als energetische Sanierung für einen Zeitraum von drei Jahren durch einen prozentualen Abzug von 20 Prozent bis maximal 40.000 Euro pro Objekt von der Steuerschuld abzusetzen. Voraussetzung für jede Art von Förderung ist allerdings der – ebenfalls förderfähige – hydraulische Abgleich, der von einem Fachbetrieb durchgeführt werden muss.

## Assistenzsysteme

### Digitale Helfer

Smarte vernetzte Geräte und Systeme erleichtern den Alltag und helfen Älteren, länger selbstbestimmt zu Hause zu leben. Wichtig ist aber, dass sich die Tools gut in das Wohnumfeld integrieren lassen und einfach zu bedienen sind.

Frau Schmidt lebt im smarten Heim der Zukunft: Legt sich die Rentnerin für ihr Nachmittagsnickerchen aufs Sofa, verdunkeln sich die Fenster automatisch. Gleichzeitig wertet das Möbelstück die Körperfunktionen aus. Geht es Frau Schmidt nicht gut, schlägt das System Alarm. Aber auch bei kleinen Auffälligkeiten mahnt es einen Check-up an. Den Termin beim Hausarzt vereinbart der digitale Assistent mit Frau Schmidts Einverständnis automatisch und bestellt auch gleich ein Taxi. Das teilt sich Frau Schmidt mit einer Nachbarin, die am gleichen Tag ein ähnliches Ziel hat.

Klingt nach Science-Fiction? Ist es auch – zumindest noch. Denn Frau Schmidt gibt es in Wirklichkeit nicht, auch ihr smartes Zuhause ist noch Teil einer Zukunftsvision des Fraunhofer-Instituts für Graphische Datenverarbeitung (IGD). Geht es nach den Forschern, wird das komplett digitale, rundum intelligente und mit anderen Systemen und Akteuren interagierende Zuhause jedoch schon in wenigen Jahren Wirklichkeit.

Solche Smart-Home-Lösungen bieten gerade Älteren Sicherheit und Komfort, sollen sie doch den Alltag vereinfachen und die Lebensqualität erhöhen und so dazu beitragen, dass Senioren länger selbstbestimmter in den eigenen vier Wänden leben können. Schon heute schaffen zahlreiche digitale Geräte und Systeme Sicherheit und so manche Erleichterung im Alltag.

#### STÜRZE ERKENNEN UND AN MEDIKAMENTE DENKEN

So erkennen smarte Bodenbeläge Stürze und alarmieren selbstständig den Notruf oder Angehörige. Die Installation ist allerdings aufwendig und teuer. Schneller eingerichtet sind da Deckenkameras. Deren Sensoren erkennen über eine smarte Software, ob eine Person steht, sitzt oder liegt. Auch unterscheiden sie, ob die Person auf dem Sofa ruht oder am Boden liegt. Bleibt sie trotz Akustik- und Lichtsignal reglos liegen, werden Angehörige oder der Rettungsdienst alarmiert.

Damit der in die Wohnung kommt, empfehlen sich smarte Zugangsschlösser. Per Code können Angehörige oder auch Rettungskräfte und Pflegedienste die Wohnung auch im Notfall schnell betreten. Blinklichter signalisieren Menschen mit Gehörverlust, wenn es an der Tür klingelt oder das Telefon läutet. In

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: **Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

**Alles aus unserer Meisterhand**

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Küche und Bad warnen Hausautomatisierungssysteme, wenn der Herd zu lange eingeschaltet bleibt oder das Wasser läuft.

An die tägliche Medikamenteneinnahme erinnern digitale Tabletensponder. Sie stellen die jeweilige Tagesdosis an Medikamenten zur vorgeschriebenen Zeit bereit und erinnern akustisch sowie durch ein Lichtsignal an die Einnahme. Besonders smarte Geräte informieren sogar zuvor festgelegte Personen, wenn die Einnahme ausbleibt.

### RUNDUM-VERNETZUNG NOCH SCHWIERIG

Das Problem: Noch immer sind viele der auf dem Markt befindlichen Systeme nicht miteinander kompatibel. Die Vernetzung von Komponenten und Geräten vor allem verschiedener Hersteller ist oft nicht möglich. Zudem brauchen gerade wenig technikaffine Menschen oft Hilfe bei der Installation, Konfiguration und Einrichtung. Wichtig beim Kauf solcher smarten Helfer ist also, darauf zu achten, dass sie sich einfach installieren, intuitiv bedienen und ohne großen Aufwand in die eigenen vier Wände integrieren lassen.

Katharina Lehmann

## Schutz vor Kohlenmonoxid (CO)

### Auf Nummer sicher gehen

In der Kamin- und Ofenzeit steigt die Gefahr von erhöhten Kohlenmonoxidwerten in den eigenen vier Wänden. Doch mit einfachen Mitteln können Bewohner sich vor der Gefahr schützen.

Jeder vierte Haushalt in Deutschland betreibt einen offenen Kamin, Kaminofen oder Kachelofen. Hinzu kommt, dass Gebäude zunehmend gut gedämmt sind und Sanierungsmaßnahmen, wie der Einbau neuer Fenster, nicht nur im Winter zu mangelnder Luftzirkulation führen.

Verstopfte und blockierte Abgasrohre und Schornsteine, eine mangelnde Wartung oder die unsachgemäße Nutzung können dann gefährliche CO-Konzentrationen verursachen. Darauf macht die Initiative zur Prävention von Kohlenmonoxid-Vergiftungen aufmerksam.

### SACHGEMÄSSE ABGASABLEITUNG SICHERSTELLEN

Um zu verhindern, dass ein Kamin oder Ofen Kohlenmonoxid in den Raum abgibt, sollte dieser nur nach Abnahme des Schornstein-

fegers betrieben und vor jeder Heizperiode überprüft werden. Eine regelmäßige Reinigung und Inspektion ist wichtig, da ein verrostetes Ofenrohr oder ein mit Ruß verengter Schornstein die Gefahr auslösen kann. Vor der Inbetriebnahme nach längerer Pause sollten Eigentümer am besten prüfen, ob sich auch keine Fremdkörper wie Laub oder gar ein Vogelnest im Schornstein befinden.

### CO-KONZENTRATION EINFACH ÜBERPRÜFEN

Betreiber von Kaminen und Öfen können auf Nummer sicher gehen, wenn sie elektronische CO-Melder installieren. Diese warnen – ähnlich wie ein Rauchwarnmelder – vor gefährlichen Kohlenmonoxidkonzentrationen nicht nur aus Kaminen und Öfen, sondern z. B. auch aus Gasthermen oder Verbrennungsmotoren.

### WO SOLLTE MAN CO-MELDER INSTALLIEREN?

Ein Kohlenmonoxid-Melder gehört zunächst in den Raum, in dem sich die Heizquelle befindet, um eine erhöhte Konzentration rechtzeitig zu erkennen. Idealerweise sollten die Warnmelder aber auch in allen Räumen installiert werden, in denen sich Personen längere Zeit aufhalten, wie Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer. Achtung: CO-Melder sind jedoch kein Ersatz für Rauchwarnmelder und dienen nicht der Erkennung von Brandrauch.

Weitere Informationen unter: [www.co-macht-ko.de](http://www.co-macht-ko.de).

Anna Katharina Fricke

# Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
DE FACH-HÄNDLER

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](http://www.bauzentrum-freiburg.de)

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

### HINWEIS

Der gleichzeitige Betrieb von raumluftabhängigem Kamin und Dunstabzugshaube kann gefährlich werden. Auch der kombinierte Betrieb von Kaminofen und Lüftungsanlage birgt Risiken. Raumluftabhängige Kamine ohne externen Anschluss für die Luftzufuhr beziehen nämlich die benötigte Verbrennungsluft aus der Raumluft. Eine Dunstabzugshaube, die an einen Abluftkanal angeschlossen ist, saugt die Luft aus dem Raum ab. Durch den gleichzeitigen Betrieb von zweierlei luftverbrauchenden Geräten kann im Wohnraum ein Luftdruckabfall entstehen. Dieser Unterdruck muss durch einströmende Außenluft ausgeglichen werden. Wenn die Frischluft nicht durch geöffnete Fenster einströmen kann, sucht sie sich ihren Weg durch den Schornstein. Der thermische Auftrieb der Ofen-Abgase kehrt sich um und drückt nach innen, wodurch der Abgasrauch des Kaminofens in den Aufstellraum dringt.

# Der Balkon, der unterschätzte Wohnraum



Ein Balkon ist ein so selbstverständlicher Bestandteil des Hauses, dass kaum jemand seine Rolle hinterfragt. Dabei dient er im Sommer nicht nur als zusätzliches Zimmer, sondern beeinflusst maßgeblich das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Offene Balkone erfreuen sich in unseren Breiten ungebrochener Beliebtheit. Insbesondere dann, wenn sie groß genug sind um Platz für eine Sitzgarnitur und Bepflanzung zu bieten. Ein gutes Buch, begleitet von einem Glas Wein, ein gemütlicher Grillabend, ungestörtes Sonnenbaden oder Urban Gardening – Phantasie und Möglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt.

## TREND ZU ALUMINIUM UND GLAS

Balkone aus Aluminium sind zunehmend gefragt, da sie im Vergleich zu anderen Materialien besonders gut zu verarbeiten und sehr langlebig sind. Sie punkten vor allem mit einem geringen Pflegeaufwand. Europamarktführer Leeb Balkone setzt auf eine patentierte Pulverbeschichtung, die mit einem Lotuseffekt vergleichbar ist. Sie ist dreimal so witterungsbeständig wie herkömmliche Beschichtungen und sorgt so für ein nahezu wartungsfreies, langes Balkonleben. Statt mühseligem Schleifen und Streichen reicht gelegentliches Putzen völlig aus.

## EIN LEEB-BALKON BIETET DEUTLICHEN MEHRWERT

Zukünftige Bauherren sollten aus mehreren Gründen bereits bei der Planung den Balkon im Blick haben. Ein Balkon erhöht den Marktwert und Wohlfühlfaktor deutlich. Egal ob die Immobilie zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt gedacht ist, Gebäude mit Balkonen sind bis zu 20 Prozent mehr wert als vergleichbare Objekte ohne Balkon. Auch die Vermietbarkeit erhöht sich, denn der Freiluft Raum ist nicht nur im Sommer ein wertvolles Stück „angebautes Draußen“, auch als Aussichtsplattform findet er seinen berechtigten Nutzen. Und schließlich sieht eine Hausfassade mit Balkonen deutlich freundlicher aus als eine schlichte Außenmauer mit ein paar Fenstern. Während der Rasen gern von der jüngeren Generation zum Toben und Spielen vereinnahmt wird, so lädt der Balkon zum Rückzug und zum Verweilen ein.

Rasten statt hasten, Entschleunigung ist „in“ und die Entspannung an der frischen Luft erhöht spürbar die Lebensqualität für Körper und Geist. Ein angenehmer Nebeneffekt: Südseitig auskragende Balkone bieten bei richtiger Dimensionierung im Sommer eine effektive Beschattung darunter liegender Fenster, speziell während der Mittagsstunden. Im Winter hingegen entfällt der Schattenwurf aufgrund der flach stehenden Sonne und die Sonneneinstrahlung kann passiv für die Erwärmung des Wohnraumes genutzt werden.

## DER BALKON SOLLTE RICHTIG DIMENSIONIERT SEIN

Planerisch betrachtet weisen Balkone die Qualitäten eines außenliegenden Innenraums auf. Analog einer Loggia sind Sie über feine Raumbegrenzungen klar gefasst aber trotzdem offen mit der Umgebung verbunden. Doch damit ein Balkon den oben erwähnten Mehrwert bieten kann, wollen Materialien, Design und vor allem Dimensionierung sorgfältig geplant sein. Form und Grundriss müssen so groß sein, dass sie tatsächlich Platz bieten für Sitzgelegenheiten, Bepflanzung und Sonnenschutz. Vor allem auf eine ausreichende Tiefe sollte im Hinblick auf Bewegungsfreiheit und Komfort geachtet werden.

## GELÄNDER UND OPTIK PASSEND ZUR ARCHITEKTUR

Bei Balkongeländern und Verkleidungen ist die gestalterische Freiheit enorm. Ob modern, zeitlos oder traditionell – Balkone gibt es in schier unzähligen Designvariationen: Mit Glas-, Sprossen oder Lattenfüllungen, kombiniert mit Dekor- oder Sichtschutzelementen, mit integrierten Blumenkästen oder schlichtem Handlauf. Interessant sind auch Designs, die sich ebenso als Zaun umsetzen lassen.

Modell und Farbe sollten jedoch in jedem Fall zum Erscheinungsbild des Hauses passen, denn für gewöhnlich behält man einen Balkon ein Hausleben lang. Immer mehr Architekten nutzen den Balkon bewusst als Gestaltungselement. Der Trend: In der modernen Architektur wird der Balkon gerne als Erweiterung einer Loggia ausgeführt. Solche Lösungen dienen auch dazu, die Fassadenseite zu öffnen. Gerade bei schlichten Fassaden kann der Balkon wiederum das Designelement schlechthin sein und das Haus im Hinblick auf Formensprache, Stilrichtung und Wiedererkennungswert definieren. Bei derart vielen Variationsmöglichkeiten wäre es nicht verwunderlich, wenn Balkondesign bald zu einer eigenen Disziplin würde.

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75  
E-Mail: traube@get-service.de

**GETSERVICE**GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



# Auch im Winter richtig lüften

Wohnverhalten vermeidet Schimmelpilz und Erkrankungen

In der Corona-Pandemie haben die Menschen gelernt, wie wichtig der Luftaustausch in Räumen ist. Denn eine regelmäßige Frischluftzufuhr hilft, Aerosole loszuwerden und das Infektionsrisiko zu senken. Darüber hinaus bleibt richtiges Lüften unerlässlich, um gerade im Winter Schimmelpilzbildung in Räumen und damit verbundene Folgeerkrankungen bei den Bewohnern zu verhindern.

„Beim Lüften strömt frische Luft in den Raum und ersetzt die verbrauchte. So wird Feuchtigkeit aus dem Raum abtransportiert, was das Risiko von Schimmelbildung reduziert“, betont das Umweltbundesamt in einer jüngsten Empfehlung.

## MEHRMALS AM TAG STOSSLÜFTEN

Mit Beginn der Heizperiode werden jedoch bei der Raumlüftung viele Fehler gemacht: „Unzureichend ist eine teilweise Öffnung von Fenstern oder eine Lüftung durch Kippstellung von Fenstern“, erklären die Fachleute des Umweltbundesamtes. „Eine Kippstellung der Fenster führt nicht zu einem ausreichenden Luftaustausch, auch wenn das Fenster den ganzen Tag gekippt bleibt.“ Mehr noch: „In der kalten Jahreszeit führt dieses hygienisch ineffiziente Lüften dazu, dass Wärme aus dem Raum unnötig entweicht.“ Dadurch kühlen Fensterlaibungen und Wände aus, auf denen dann Raumluffteuchte kondensiert und sich über kurz oder lang Schimmel bildet.

## RAUMLUFFTEUCHTE

### ZWISCHEN 40 UND 60 PROZENT HALTEN

Drei- bis fünfmaliges Stoßlüften – also bei komplett geöffneten Fenstern – für fünf bis zehn Minuten ist nach Meinung von Thomas Walzer, der mit seinem ISOTEC-Fachbetrieb auf die Sanierung von Feuchteschäden spezialisiert ist, die sinnvollste Lösung. „Richtiges Stoßlüften tauscht die Raumlufft bis zu 200 Mal schneller aus als gekippte Fenster. Das spart viel Heizenergie.“ Außerdem lässt sich so die Luftfeuchte auf einem Idealwert zwischen 40 und 60 Prozent halten, was die Bewohner mit Hilfe eines Hygrometers leicht im Auge behalten können. Das ist wichtig. Wenn kalte, trockene Luft in ein Gebäude strömt und sich durch Heizen erwärmt, sinkt die relative Luftfeuchtigkeit auf nur noch 20 Prozent. Viren überleben in einer so trockenen Raumlufft am besten und das Abwehrsystem des Menschen funktioniert am schlechtesten. Liegt die Raumluffteuchte jedoch deutlich über 60

Prozent, drohen andere Gefahren: Mit jedem Prozent mehr gedeihen zunehmend Schimmel und auch Hausstaubmilben. Für Menschen mit allergischer Disposition können sich gesundheitliche Probleme ergeben.

## DURCHGEHEND HEIZEN

Das richtige Lüften und das Halten der idealen Raumluffteuchte werden durch ein kluges Heizen komplettiert. Dabei gilt: Selbst wenn tagsüber niemand zuhause ist, sollte bei niedrigen Außentemperaturen durchgehend geheizt werden. Wenn die Bewohner nach Hause kommen und dann erst einen ausgekühlten Raum aufheizen möchten, liegt der Energieverbrauch wesentlich höher, als wenn die Heizung auf einer niedrigeren Temperatur den Tag über durchläuft.

## MIT INTELLIGENTEN BAUSTOFFEN

### RAUMKLIMA VERBESSERN

Neben dem richtigen Wohnverhalten helfen aber auch intelligente Baustoffe, das Raumklima zu beeinflussen. Um der Kondensationsfeuchte Einhalt zu gebieten sowie Schimmelpilzbefall vorzubeugen, empfiehlt sich das Anbringen von ISOTEC-Klimaplaten. Sie bestehen aus Kalziumsilikat und erzeugen einen Kreislauf, der das Raumklima automatisch reguliert: Sie nehmen erhöhte Raumluffteuchte auf. Und geben sie nach erfolgter Lüftung mit trockener Außenluft automatisch wieder an die Raumlufft ab. So entsteht ein angenehmes und wohngesundes Wohnraumklima.

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

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

Salzmatten 3, 79341 Kenzingen



Foto: isotec



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

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

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

**TUV-Mängelbeseitigung**



## Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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



Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!

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

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

# In eigener Sache: Umweltschutz

Druck und Versand der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

## ZEITUNGSVERSAND

„Ich möchte keine in Plastik eingeschweißte Zeitung zugeschickt bekommen“. So oder ähnlich erreichen uns immer wieder Zuschriften von Mitgliedern. Und der Einwand ist berechtigt!

Auch wir mögen keine Plastikverpackung. Daher haben wir uns schon länger aufgemacht, hieran etwas zu ändern. Doch das Problem ist nicht so leicht zu lösen. Die Post macht uns für den Zeitungsversand strenge Vorgaben, die faktisch nur eine Plastikfolie zulassen. Andere Varianten sind entweder nicht zulässig oder mit massiven Preisaufschlägen versehen.

Daher haben wir mit unseren Partnern nach Alternativen gesucht. Genauer gesagt: nach Folien, die z.B. aus Maisstärke produziert werden und problemlos kompostierbar sind. Diese **Bio-Folien** zersetzen sich auf dem Kompost innerhalb weniger Wochen. Doch auch hier stehen wir vor einem Dilemma: seit fast einem Jahr ist dieses Material, für das es zwei Lieferanten gibt, am Markt nicht beschaffbar. Daher werden wir als Zwischenschritt **Recyclingfolie** einsetzen, bis die kompostierbare Folie verfügbar ist. Aber auch bei Recyclingfolie gibt es Lieferengpässe. Wir hoffen dennoch, dass wir genügend Material bekommen.

## KLIMANEUTRALER DRUCK

Eine Neuerung ab dem Zeitungsjahrgang 2022 betrifft den Druck. Er wird ab sofort **klimaneutral** sein. Was heißt klimaneutral drucken? Klimaneutrales Drucken bedeutet die **Kompensation der beim Drucken entstehenden Emissionen**, die mehr oder weniger unvermeidlich sind. Der Ausgleich besteht im Kauf sogenannter Emissionszertifikate. Entstehende Emissionen werden somit durch die Unterstützung von anerkannten Klimaschutzprojekten ausgeglichen.

## ZERTIFIZIERTES PAPIER

Schon länger setzen wir außerdem **FSC® und PEFC™ zertifiziertes Papier** aus nachhaltiger Forstwirtschaft ein. Das FSC®-Siegel steht für verantwortungsvolle Waldwirtschaft und das PEFC™-Siegel für nachhaltige Waldwirtschaft. Hinter diesen Siegeln Nichtregierungsorganisationen, die sich international für den verantwor-

tungsvollen Umgang mit Wäldern einsetzen. Nur Holz- und Papierprodukte, die ein aufwendiges Prüfverfahren durchlaufen haben, erhalten die begehrten Zertifikate.

Und wer mag, kann unsere Zeitung auch in unserer **App** lesen. Ganz bequem am Handy oder Tablet. Ohne Papierverbrauch, Druck und Versand.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



## Freiburg: Registrierungspflicht für Ferienwohnungen ab 01.01.2022

Verstoß kann Bußgeld bis zu 50.000 EUR auslösen

Ab dem **01.01.2022** besteht für alle Ferienwohnungen (Fremdenbeherbergungen) im Einzugsgebiet der Stadt Freiburg eine Registrierungspflicht. Mit Inkrafttreten der Registrierungspflicht darf Wohnraum zu Fremdenbeherbergungszwecken (= Ferienwohnungen) nur noch mit einer Registrierungsnummer angeboten und beworben werden.

Das bedeutet: egal, über welches Online-Portal oder Printmedium die Ferienwohnung inseriert und beworben wird, es muss im Inserat immer auch deutlich sichtbar die Registrierungsnummer angegeben werden. Dies dient nicht nur dem Baurechtsamt zu Kontrollzwecken, sondern auch den potentiellen Interessenten als Hinweis darauf, dass es sich um ein legales Angebot handelt. Rechtsgrundlage hierfür ist der neue § 11a der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Freiburg (ZES). Der Gemeinderat hat die Einführung der Registrierungspflicht am 27.07.2021 mit Wirkung zum 01.01.2022 beschlossen.

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

Ruf an!  
0761  
45997-0

**HOPP UND  
HOFMANN**

www.furter-grafik.de



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

**Stather**

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**

### GENEHMIGUNGS- UND REGISTRIERUNGSPFLICHT

Der Registrierungspflicht unterfällt jeglicher Wohnraum, der zu diesen Zwecken genutzt wird. Dies unabhängig davon, ob er hierzu nach der Zweckentfremdungssatzung genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei genutzt wird. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Registrierung vor der erstmaligen Gebrauchsüberlassung (Vermietung) erfolgen muss.

Nach § 4 Abs.1 Ziff. 3 ZES liegt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung von Wohnraum vor, wenn die Wohnung **mehr als insgesamt zehn Wochen** im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Ist dies der Fall, muss zunächst eine Zweckentfremdungsgenehmigung beantragt werden. Eine Registrierung der Wohnung ersetzt diese Genehmigung nicht. Eine Registrierung alleine ist nur ausreichend, wenn der Vermietungsumfang die zehn Wochen-Schwelle pro Kalenderjahr nicht überschreitet.

### BUSSGELD

Ferienwohnungen müssen **vor der ersten Vermietung / Überlassung registriert werden**. Geschieht dies nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend, kann gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 ZES ab dem **01.07.2022** eine Geldbuße bis zu einer Höhe von 50.000 EUR

verhängt werden. Gleiches gilt, wenn die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise beim Anbieten und Bewerben des Wohnraums angegeben wurde.

### REGISTRIERUNGSVERFAHREN











Die Registrierung erfolgt über ein Online-Antragsverfahren. Nähere Hinweise hierzu erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Freiburg [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de) unter der Rubrik Service A-Z (Ferienwohnung registrieren). Dort werden Sie auch zum Online-Antrag weitergeleitet.

Bitte prüfen Sie vor der Einreichung der Registrierungsantrags, ob eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt, die eine Zweckentfremdungsgenehmigung erfordert. Denn die Registrierung ersetzt keine nach der Zweckentfremdungssatzung oder anderen öffentlichen Vorschriften erforderliche Genehmigung. Eine nachgelagerte Überprüfung hat sich die Baurechtsbehörde ausdrücklich vorbehalten.

Sie haben Fragen oder sind sich unsicher? Die Rechtsberatung von Haus & Grund Freiburg hilft Ihnen weiter!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## 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 <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a> 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



# Mitglieder werben Mitglieder

Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.

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.

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)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

November 2021, **110,5**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

November 2021, **111,0**

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 01.01.2022 bis 30.06.2022 **-0,88%**.

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



In Kooperation mit:  
**schufa**

## Adressänderung? Neue Bankverbindung?

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

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

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
  - Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
  - Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
  - Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau, 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: **18.02.2022**

# 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](http://www.haus-grund-freiburg.de)

**Redaktion** Manfred Harner (verantwortlich)  
[verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:verband@haus-grund-freiburg.de)

**Layout** Jutta Rueß - [info@perfectlayout.de](mailto:info@perfectlayout.de)

**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  
[bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

**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**  
*Sanitärtechnik*

Adolf

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

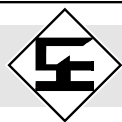
☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

www.isotec-walzer.de



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

SEIT  
1951



**Stritmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 0179-5 14 08 08 · [www.stritmatter-fliesen.de](http://www.stritmatter-fliesen.de)

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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

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)