

106. Jahrgang

Ausgabe  
10 | 2022

# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



**Immobilien  
mit Aussicht**

WAS BEDEUTEN ESG-KRITERIEN

**Korrekturen am  
Mietrecht notwendig**

HAUS & GRUND FREIBURG BRINGT  
ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE EIN

**Photovoltaik-  
anlagen lohnen sich**

VERBESSERUNGEN BEI DER  
SOLARSTROMFÖRDERUNG



### FREIBURG - KRONENMATTENSTRASSE

bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>, Attikageschoss, 2 Terrassen, Baujahr 2000, Aufzug, Gas-ZH, EV 88 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse C, Fußbodenheizung, großzügige EBK, 2 Bäder und großer Keller

KP € 790.000,- INKL. TG-PLATZ

### FREIBURG - LITTENWEILER

2-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 54 m<sup>2</sup>, DG, Baujahr 1984, Parkett, Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, vermietet, KM € 6.600,- p.a. Gas-ZH, EV 111 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse D

KP € 250.000,- INKL. STELLPLATZ



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

3-Zimmer-Wohnung bezugsfrei, Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>, 3.OG, 2 Balkone, Baujahr 1972, 2 Aufzüge, Öl-ZH, EV 133 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse E, EBK, Keller, Garage

KP € 399.000,-

### VÖRSTETTEN

gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im DG, Wohnfläche ca. 44 m<sup>2</sup> (DIN), Grundfläche größer, Baujahr 1974, Balkon, Öl-ZH, Energieausweis beauftragt, vermietet, KM 4.800,- p.a.

KP € 239.000,- INKL. STELLPLATZ



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Immobilien mit Aussicht
- 5 Baden-Württemberg: Solarpflicht für bestehende Gebäude tritt am 1. Januar 2023 in Kraft  
Gesetz greift bei allen grundlegenden Dachsanierungen
- 7 Steigende Energiepreise  
Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung
- 8 Habeck hat keinen Plan
- 8 Kommentar  
Wer ist hier das Sorgenkind?

## RECHT & STEUER

- 9 Korrekturen am Mietrecht notwendig!  
Haus & Grund Freiburg bringt Änderungsvorschläge ein
- 10 Kündigung wegen Mietrückstands
- 10 Arglistige Täuschung beim Hauskauf
- 10 Rohrbruch vervielfacht Abwassergebühren
- 11 Umsatzsteuer bei Photovoltaikanlagen  
Liebhabereiwahlrecht gilt nur für die Einkommensteuer

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 WEG-Verwalterin beauftragt eigenmächtig eine „billigere“ Firma
- 12 Wasserschaden in der Wohnanlage
- 13 Bauabnahme unberechtigt verweigert
- 13 Eigentumswohnung über AirBNB vermietet

## RUND UMS HAUS

- 14 Kleiner Sauger, große Wirkung  
Akku-Handstaubsauger CVH 2 für das schnelle Saubermachen zwischendurch
- 14 Wohnraumgrößen und Energiekosten
- 15 Balkone für mehr Wohnqualität?  
Was spricht für einen nachträglichen Balkonanbau?
- 16 Photovoltaikanlagen lohnen sich jetzt noch mehr  
Verbesserungen bei der Solarstromförderung
- 18 Wärmepumpe als Teil einer Hybridanlage  
Was ist wichtig bei der Nachrüstung?
- 19 Das Zuhause gegen „normalen“ Starkregen wappnen

## VERBANDSINFO

- 20 Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Geschäftsraum-Mietvertrag
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

# SCHERER

## SÜDBADEN



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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 [www.scherer-suedbaden.de](http://www.scherer-suedbaden.de)



# Immobilien mit Aussicht

## Was bedeuten ESG-Kriterien für die Immobilienbranche?

Grüne Lebensmittel, grüne Energie und jetzt grüne Immobilien? Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit macht auch vor dem Gebäudesektor nicht Halt. Kein Wunder: Schließlich verursachen Immobilien fast 40 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen, ganz zu schweigen von dem hohen Energie- und Rohstoffverbrauch für deren Errichtung, Nutzung und Bewirtschaftung. Nachhaltige Bauobjekte stehen daher hoch im Kurs – sowohl bei Nutzern als auch bei Investoren. Doch wie definieren sich grüne Immobilien? Welche Kriterien kommen hier zum Tragen? „Es wird zunehmend wichtiger, Häuser und Wohnungen so energieeffizient wie möglich zu gestalten“, weiß Christian Walter, ESG-Experte und CEO bei SedaiNow. „Allerdings ist der Energieverbrauch nicht das einzige Nachhaltigkeitskriterium für Immobilien. Im Rahmen des Transformationsprozesses hin zu Sustainable Real Estate spielen ESG-Kriterien eine immer wichtigere Rolle.“

### MEHR ALS NUR ENERGIEEFFIZIENT

Im Gebäudesektor müssen die Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zu 1990 um mehr als zwei Drittel sinken. Vom Bund genutzte Gebäude sollen in puncto Energieeffizienz, Klimaschutz und nachhaltiges Bauen eine Art Vorbildfunktion erfüllen, daher gelten hier bereits strengere und verbindlichere Anforderungen. Bei den Verbrauchern wächst derweil die Nachfrage nach alternativen Heizsystemen sowie Solarmodulen, um sowohl den eigenen Geldbeutel als auch das Klima zu schonen. „Auch wenn sie ein wichtiger Faktor ist, entscheidet Energieeffizienz nicht allein über die Nachhaltigkeit eines Gebäudes“, erklärt Christian Walter. „Für eine ganzheitliche Bewertung dienen ESG-Kriterien als Richtlinie. Das heißt, zu ökologischen Aspekten wie der energetischen Sanierung oder der Wahl von Baustoffen gesellen sich beim Immobilien-Audit auch soziale und gesellschaftliche Punkte.“ Wie sieht es beispielsweise mit der Lebens- und Arbeitsqualität aus? Ist das Gebäude alters- und kindgerecht sowie barrierefrei? Wie steht es um die Anbindung und gibt es Betreuungsplätze in der Nähe? Je nach Zustand und Nutzung von Bauobjekten können verschiedene Kriterien ausschlaggebend sein.

### TRANSPARENTE STRUKTUREN

Nachhaltigkeitszertifikate unterschiedlicher Klassifizierungssysteme wie DGNB, LEED und BREEAM oder auch das neue Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) treffen neben dem Energieausweis Aussagen darüber, wie umweltfreundlich Gebäude errichtet, genutzt, bewirtschaftet oder abgebaut werden. Jedem Auditprogramm liegen dabei unterschiedliche Schwerpunktsetzungen zugrunde. „Viele Länder haben eigene Standards für energieeffiziente Gebäude“, erläutert der ESG-Experte von SedaiNow. „Die Tatsache, dass viele Siegel parallel existieren, schafft letztendlich nicht die gewünschte Transparenz bei Immobilienakteuren. Auf der anderen Seite zeichnen die vorhandenen Programme – Stand heute – kein ganzheitliches Bild aller relevanten Faktoren.“ Mit Fokus auf alle ESG-Kriterien ermöglichen Softwareanbieter hier eine ganzheitliche 360°-Analyse: Unter Betrachtung von Umwelt-, Sozial- und Wirtschaftsfaktoren erfolgt eine authentische und belastbare Einstufung eines Gebäudes sowie die Ableitung von Optimierungsansätzen. Gleichzeitig stellt die Implementierung eines einheitlichen Systems die Vergleichbarkeit auf eine neue Stufe.

### WERTSTEIGERUNG

Nicht mehr nur Markt und Lage sind entscheidend für den Wert einer Immobilie, vor allem die Nachhaltigkeit eines Bauobjekts entscheidet über dessen Attraktivität – sowohl bei Nutzern und Bauherren als auch besonders bei Investoren und Fondsmanagern. „Grüne Immobilien versprechen nicht nur eine Erhöhung des Wohn- beziehungsweise Nutzerkomforts, sondern verursachen in der Regel auch niedrigere Betriebskosten und sorgen für höhere Renditen am Markt. Zugleich können Immobilienakteure von Fördermöglichkeiten profitieren“, weiß Christian Walter. „Wer heute schon die aktuellen Vorgaben übererfüllt, schafft sich den Vorteil, in den kommenden Jahren nicht teuer nachrüsten zu müssen.“ Mit der EU-Taxonomie für nachhaltige Investments und der Offenlegungsverordnung SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sind bereits erste gesetzliche Regulatoren in Kraft getreten. Künftig stehen weitere rechtliche Verschärfungen an, die eine strategische (Neu-)Ausrichtung von Immobilienakteuren erfordern.

Weitere Informationen unter [sedai-now.com](https://sedai-now.com)

## FENSTERABDICHTUNG

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

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!



Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH

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

Basler Str. 115 79115 Freiburg  
Tel. 0761 478 72 42  
[www.ft-fensterabdichtung.de](http://www.ft-fensterabdichtung.de)

wir sind spezialisiert...



Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat

Wieviele 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

# Baden-Württemberg: Solarpflicht für bestehende Gebäude tritt am 1. Januar 2023 in Kraft

Gesetz greift bei allen grundlegenden Dachsanierungen

In rund einem halben Jahr weitet das Land Baden-Württemberg die Solarpflicht auf bestehende Gebäude aus. Ab 1. Januar 2023 müssen bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude bei einer grundlegenden Dachsanierung mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Damit tritt nach der Anforderung für neue Nichtwohngebäude, Parkplätze und Wohngebäude die letzte Stufe der Solarpflicht des Landes in Kraft. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Wer ab 2023 sein Dach saniert, muss 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen belegen. Zur Erfüllung des Gesetzes kann auch eine solarthermische Anlage errichtet werden. Im Südwesten gibt es pro Jahr rund 50.000 grundlegende Dachsanierungen. Die Zahl neuer Solaranlagen wird daher vermutlich deutlich zunehmen.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer günstigen Solarstrom. Das macht sie unabhängiger vom Stromversorger, reduziert die Stromrechnung und trägt zu einem grüneren Strommix bei. Ein Teil des Ökostroms wird für die Beleuchtung, elektrische Geräte, das Elektroauto oder die Wärmepumpe verbraucht. Den Teil, der nicht selbst genutzt werden kann, speisen die Eigentümer gegen eine Vergütung in das öffentliche Netz ein.

Wer künftig sein Dach grundlegend saniert, muss 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen belegen. Diese Regel gilt seit Januar bereits für neue Büro- und Verwaltungsgebäude und Dächer von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellflächen. Im Mai trat die Pflicht auch für neue Wohngebäude in Kraft. Zwar muss gemäß der neuen Pflicht nur gut die Hälfte des Dachs mit Photovoltaikmodulen belegt werden, doch auch eine größere Solaranlage kann sinnvoll sein: gerade für all diejenigen, die bereits eine Wärmepumpe betreiben und E-Autos nutzen oder entsprechende Anschaffungen planen. Zudem sinken bei größeren Anlagen die relativen Kosten. Darüber hinaus ist mehr Solarstrom vom eigenen Dach gut für das Klima und trägt zum dringend benötigten, höheren Ökostromanteil bei.

## WAS IST EINE GRUNDLEGENDE DACHSANIERUNG?

Eine grundlegende Dachsanierung liegt dann vor, wenn die Abdichtung eines Daches mit Dachziegeln oder die Abdichtung eines Flachdaches vollständig erneuert wird. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig



## Das spezielle Vermieter-Rechtsschutzangebot

je vermietete  
Wohneinheit **59,00** pro Jahr

die selbstgenutzte  
Wohnung/Haus **37,50** pro Jahr

Angebote unter

**Tel.: 0761-208 88 57**

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

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

eingetretener Schäden vorgenommen werden wie zum Beispiel Sturmschäden oder kleinflächige Reparaturen.

Das Potenzial der Solarpflicht ist hoch. Jährlich gibt es im Südwesten laut Umweltministerium rund 11.000 Wohnungsneubauten, bei denen die Solarpflicht zum Tragen kommt. Pro Jahr werden zudem rund 3.500 neue Nichtwohngebäude errichtet – bei im Schnitt deutlich größeren Dachflächen. Die Zahlen bei Dachsanierungen sind noch höher. Jährlich werden knapp 40.000 grundlegende Dachsanierungen von Wohngebäuden vorgenommen und rund 10.000 von Nichtwohngebäuden. Zum Vergleich: 2021 wurden insgesamt knapp 40.000 Photovoltaikanlagen in Baden-Württemberg errichtet, die meisten auf Dächern. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Solaranlagen im Südwesten deutlich erhöhen wird, da auch viele Dächer ohne vorherige Dachsanierung zur Eigenstromnutzung belegt werden.

#### WANN GREIFT DIE SOLARPFLICHT?

Die Pflicht greift, wenn eine zur Solarnutzung geeignete Dach- oder Stellplatzfläche vorhanden ist. Dies ist bei den meisten Häusern der Fall. Als solargeeignet gelten Dachflächen, die ausreichend von der Sonne beschienen werden. Damit sind unverschattete oder nur geringfügig verschattete Dachflächen gemeint, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind. Zudem muss zumindest eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweisen. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad, die nach Norden zeigen, werden als nicht geeignet eingestuft. Für eine Solarnutzung generell als ungeeignet gelten Gebäude mit einer Raumnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern. Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht per se von der Solarpflicht ausgenommen. Dies wird im Einzelfall geprüft.

Ein Beispiel zeigt, was die Solarpflicht konkret bedeutet. Ein freistehendes Einfamilienhaus verfügt etwa über rund 80 Quadratmeter Dachfläche. Um die Pflicht zu erfüllen, sind knapp 50 Quadratmeter des Dachs zu belegen. Das ergibt eine installierte Leistung der Solaranlage von rund zehn Kilowatt. Eine Photovoltaikanlage kostet derzeit pro Kilowatt Leistung rund 1.400 bis 1.600 Euro, die gesamte Beispielanlage also rund 15.000 Euro. Mit

ihr können je nach Ausrichtung der Anlage rund 10.000 Kilowattstunden Strom im Jahr erzeugt werden, rund dreimal so viel, wie ein Durchschnittshaushalt ohne E-Auto und Wärmepumpe verbraucht.

#### WIE KANN DAS GESETZ AUCH ERFÜLLT WERDEN?

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können die Anlagen statt aufs Hausdach auch in unmittelbarer räumlicher Umgebung aufbauen, beispielsweise auf dem Carport vor dem Haus oder im Garten. Die Verpachtung der Dachfläche an Dritte, die dort eine Solaranlage installieren und betreiben, ist ebenfalls möglich. Eine weitere Option ist eine solarthermische Anlage, die das Brauchwasser erwärmt oder die Heizung unterstützt.

#### DIE PHOTOVOLTAIKPFLICHT IN BADEN-WÜRTTEMBERG IM ÜBERBLICK

- Seit 1. Januar 2022: Neubau von Nichtwohngebäuden, Neubau von offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen
- Seit 1. Mai 2022: Neubau von Wohngebäuden
- Ab 1. Januar 2023: bei grundlegender Dachsanierung – Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Die Details sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg geregelt.

#### KURZVIDEO ZUR SOLARPFLICHT

Ein kurzer Erklärfilm des Umweltministeriums zeigt, warum die Photovoltaikpflicht eingeführt wurde, was sie genau bedeutet und wen sie betrifft:

[www.youtube.com/watch?v=z-iIoWkIHMs](http://www.youtube.com/watch?v=z-iIoWkIHMs)

[www.youtube.com/watch?v=IOirWY0IX48](http://www.youtube.com/watch?v=IOirWY0IX48) (mit Untertitel)

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



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbausanierungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gauben

Gottlieb-Daimler-Str. 10  
79211 Denzlingen  
Telefon (0 76 66) 56 38  
Telefax (0 76 66) 84 28  
[info@ringwald-holzbau.de](mailto:info@ringwald-holzbau.de)  
[www.ringwald-holzbau.de](http://www.ringwald-holzbau.de)



**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](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)



# Steigende Energiepreise

## Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

Die Preise steigen seit einiger Zeit in nie gekanntem Ausmaß. Im Juli 2022 lagen die Preise um rund 7,5 % höher als im Juli 2021. Dies betrifft auch einige Betriebskostenpositionen. Viel eklatanter ist jedoch der Preisanstieg bei den Energiekosten. Dieser liegt knapp unter 40 %, dürfte sich aber noch erheblich steigern. Während sich also die kalten Betriebskosten vergleichsweise moderat entwickeln, steigen die Energiekosten, insbesondere die Heizkosten, sprunghaft an. Daher ist mit erheblichen Nachzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu rechnen. Denn die Heizkosten stellen den größten Anteil der Betriebskosten dar. Alleine durch die bis April 2024 befristete Gasumlage wird ab 1. Oktober 2022 der Gaspreis um 2,4 Cent pro Kilowattstunde verteuert. Dieser Betrag kann nach der Gaspreisanpassungsverordnung alle drei Monate angepasst werden. Bleibt abzuwarten, wie sich die Absenkung der Mehrwertsteuer auf Gas von 19 % auf 7 % auswirkt.

Die Mietervereine warnen bereits sehr öffentlichkeitswirksam davor, dass ein wesentlicher Teil der Mieterschaft in Deutschland diese Kosten kaum tragen kann bzw. hierdurch erheblich finanziell überfordert sein wird. Dem ist seitens des Vermieters bestmöglich vorzubeugen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Vermieter Nachzahlungsforderungen nicht oder nur Stück für Stück realisieren kann, selbst jedoch verpflichtet bleibt, die Rechnungen des Energieversorgers zu begleichen. Ob und in welchem Umfang der Gesetzgeber Schutzmechanismen zugunsten säumiger Mieter einführt, wie wir dies aus der Vergangenheit durch div. Corona-Sonderregelungen bereits kennen, ist nicht absehbar, jedoch wahrscheinlich. Die SPD-Bundestagsfraktion stellt sich als Lösung des Problems vor, dass Kündigungen aufgrund von rückständigen Nachzahlungen ausgeschlossen werden oder Mietern ein Recht auf Stundung gewährt wird. Auch sind Unterstützungsleistungen für wirtschaftlich überforderte Haushalte und der Ausschluss von Strom- und Gassperren angedacht. Für Vermieter, die durch die Nichtleistung der Mieter in Zahlungsschwierigkeiten kommen, sollen vorübergehend zinslose Darlehen gewährt und die Rückzahlung von Immobiliendarlehen ausgesetzt werden. Ob sich dies in der Koalition durchsetzen lässt, ist unklar. Zu erwarten ist aber, dass zumindest Teile dieser vorgeschlagenen Schutzme-

chanismen kommen werden. Um sich diesen nicht aussetzen zu müssen, gilt es vorzubeugen. Wer die Betriebskostenvorauszahlung jetzt erhöhen kann, kann sich auch ein Stück weit absichern.

### RECHTSLAGE

Das Gesetz ermöglicht es dem Vermieter und auch dem Mieter, eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung vorzunehmen. § 560 Absatz 4 BGB sieht jedoch vor, dass die Anpassung der Vorauszahlung „nach einer Abrechnung“ erfolgt. Aus diesem Wortlaut wird oft geschlossen, dass die Anpassung der Vorauszahlung nur mit Übersendung der Betriebskostenabrechnung und nur in Höhe von 1 / 12 der Nachzahlungsbetrags erfolgen kann. Dies stelle eine der Höhe nach angemessene Anpassung im Sinne der Vorschrift dar.

Dies ist in „normalen Zeiten“ regelmäßig ausreichend. In der aktuellen Situation hilft es dem Vermieter aber nicht weiter. Denn wenn er abwarten muss, bis die nächste Abrechnung mit einer Nachzahlungsforderung erstellt ist, um die Vorauszahlung angemessen anpassen zu können, ist das Kind längst in den Brunnen gefallen und der Mieter mit einer hohen Nachzahlung bereits konfrontiert. Um dies zu vermeiden, muss die Anpassung also frühzeitig erfolgen.

### BEZUGNAHME AUF DIE LETZTE ABRECHNUNG

Die Auslegung der gesetzlichen Regelung, die Anpassung der Vorauszahlung sei nur unmittelbar mit Erteilung der Abrechnung möglich, ist jedoch zweifelhaft. Vielmehr sagt der Wortlaut der Vorschrift nur, dass eine Bezugnahme auf die letzte Abrechnung erforderlich ist. Die Anpassung anhand einer Abrechnung kann nach dem Bundesgerichtshof (BGH Az. VIII 271/10) solange vorgenommen werden, bis die nächste Abrechnung erstellt ist.

### BEZUGNAHME AUF KOSTENSTEIGERUNG

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Jahr 2011 entschieden (BGH Az. VIII ZR 294/10), dass zwar grundsätzlich die letzte Betriebskostenabrechnung die Grundlage für eine Anpassung ist, jedoch daneben auch andere eingetretene oder noch eintretende Umstände zur Begründung einer Erhöhung der Vorauszahlung denkbar und nicht ausgeschlossen sind. Ein allgemeiner bzw. abstrakter Zuschlag ohne nähere Begründung kann hingegen nicht erhoben werden.



*Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!*

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

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



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

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

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

**Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
[www.hasler-holztreppen.de](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)

Neben der letzten Abrechnung, welche die gesamten Betriebskosten, die Verbräuche des Mieters, die Energiekosten und auch die konkreten Heizkosten des Mieters ausweist, muss zur Begründung einer Erhöhung der Vorauszahlungen auch ein konkreter Anhaltspunkt für die zu erwartende Kostensteigerung vorgelegt werden. Dies ist in der Regel die Preisänderungsmitteilung des Energieversorgers. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass eine Bezugnahme auf die zu erwartende allgemeine Energiekostensteigerung nicht ausreichend ist. Wem also noch keine Preisänderungsmitteilung vorliegt, der sollte bei seinem Energieversorger nachfragen.

Mit Vorliegen der Mitteilung kann anhand der Verbrauchswerte berechnet werden, wie hoch die Heizkosten voraussichtlich ausfallen werden. Hierbei sollte geprüft werden, ob die Verbräuche der Mieter aufgrund besonderer Umstände in den vergangenen Jahren nennenswert schwankten. Notfalls ist eine zu erwartende Schwankung darzulegen und zu berechnen. Es ist erforderlich, dass die Berechnung für den Mieter nachvollziehbar ist und mit entsprechenden Unterlagen belegt wird.

Eine Erhöhung der Vorauszahlung ist bei deutlichen Preissteigerungen im Ergebnis auch dann möglich, wenn die letzte Abrechnung mit einem Guthaben endete. Maßgeblich ist dann ebenfalls die Frage, ob die gleichbleibende Vorauszahlung die steigenden Kosten decken kann. Eine angemessene Vorauszahlung orientiert sich immer an den im Abrechnungszeitraum tatsächlich anfallenden Kosten. Mithin sollte auch bei Vorliegen eines Guthabens in der letzten Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung geprüft werden. Eine ordnungsgemäße Erhöhungserklärung bewirkt, dass der Mieter die erhöhte Vorauszahlung mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats schuldet. Auch hierauf muss hingewiesen werden.

#### EINVERNEHMEN MIT DEM MIETER

All dies gilt es dann zu beachten, wenn eine einvernehmliche Lösung mit dem Mieter nicht gefunden werden kann. Es ist immer ratsam, das Anliegen zunächst ggf. formlos an den Mieter heranzutragen und ihn unter Hinweis auf die steigenden Kosten und dessen Risiko, einer hohen Nachzahlungsforderung ausgesetzt zu sein, um eine angemessene Erhöhung zu bitten. Nützlich kann es in diesem Zusammenhang sein, auf den Aufruf des Deutschen Mieterbunds zu verweisen, welcher der Mieterschaft nahelegt, von sich aus die Vorauszahlungen zu erhöhen. Darüber hinaus empfehlen wir, kurzfristig Einsparpotentiale an der Heizung zu prüfen, diese zu nutzen und den Mietern aktiv zu kommunizieren.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Habeck hat keinen Plan

Vorschläge aus dem Wirtschaftsministerium sind Scheinlösung

„Die bekannt gewordenen Pläne aus dem Bundeswirtschaftsministerium sind eine Scheinlösung, die dem Ernst des Themas nicht angemessen sind“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die geplanten Vorgaben zum Energiesparen. So sollen beispielsweise etwaige mietvertragliche Regelungen zu Mindesttemperaturen nichtig werden, um den Mietern größere Einsparungen zu ermöglichen. „Hier werden Mieter für dumm verkauft. Im unproblematischen Temperaturbereich war weniger heizen faktisch auch bisher möglich. Und in Temperaturbereichen, wo Schimmelbildung ein Problem wird, ist der Mieter nach wie vor verpflichtet, Schäden durch richtiges Heizen und Lüften zu verhindern“, betonte Warnecke.

Der Verband forderte das Bundeswirtschaftsministerium auf, auf kleinteilige und sogar wirkungslose Einsparvorgaben zu verzichten. Die Gaspreise seien so hoch, dass Vorgaben seitens der Regierung überflüssig seien. Die Regierung müsse hingegen alles unternehmen, dass die Bürger ihre Energieversorgung im kommenden Winter bezahlen können. „Wir brauchen also gezielte Unterstützungen für einkommensschwache Haushalte und einen Verzicht auf die CO<sub>2</sub>-Bepreisung beim Heizen und Tanken“, forderte Verbandschef Warnecke.

#### Kommentar

## Wer ist hier das Sorgenkind?

Deutschland hat sich zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verpflichtet. Auch der Gebäudebereich muss im Zuge dessen den jährlichen Ausstoß reduzieren – während die Bundesregierung gleichzeitig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen will. Derzeit betrug die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zwischen 1990 und 2020 im Gebäudebereich gut 45 Prozent!

Dies ist eine gewaltige Leistung, auch wenn das jährlich festgesetzte Einsparziel im letzten Jahr knapp nicht erreicht wurde. Wenn nun nach jahrzehntelangen Erfolgen – trotz intensiven Neubaus und in Zeiten der Corona-Pandemie, in der sich die Bürgerinnen und Bürger überdurchschnittlich viel zu Hause aufhalten mussten – die CO<sub>2</sub>-Reduktion nicht ganz so groß wie gewünscht ausfällt, dann ist das nicht gerade optimal. Aber kein Grund, den Gebäudebestand zum Sorgenkind zu erklären, wie es Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck jüngst taten.

Richtig wäre gewesen, wenn die beiden Minister die in ihren Ressorts verantworteten Hürden für die Energiewende endlich beseitigten: Klarheit bei der Energieversorgung mittels Versorgungsatlanten, die Einführung von Mieterstrom oder kostenfreie individuelle Sanierungsfahrpläne. Dies sind nur einige Beispiele, an denen die Politik seit Jahren scheitert. Und deswegen ist wohl eher die Bundesregierung das Sorgenkind der Energiewende, nicht der Gebäudebestand.

Kai H. Warnecke (Präsident)



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

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

**HAHN Immobilien**



# Korrekturen am Mietrecht notwendig!

Haus & Grund Freiburg bringt Änderungsvorschläge ein

Haus & Grund Freiburg hat gegenüber dem Zentralverband Haus & Grund Deutschland folgende Änderungen am aktuellen Mietrecht vorgeschlagen, die aus Vermietersicht sinnvoll und geboten wären:

## 1. BETRIEBSKOSTENUMLAGE - ERWEITERUNG DES WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOTS

Nach dem in § 556 Abs.3 BGB verankerten Gebot der Wirtschaftlichkeit soll der Vermieter im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich, d. h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis, handeln. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bedeutet, dass nur solche Betriebskosten abgerechnet werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Der Vermieter ist damit dem Mieter gegenüber zur Sparsamkeit bei der Bewirtschaftung des Hauses verpflichtet. Dies bedeutet aber nicht, dass er immer den billigsten Anbieter auswählen muss. Der Vermieter hat bei der Auswahl durchaus einen Ermessensspielraum. Weichen aber die angesetzten Betriebskosten deutlich vom Durchschnitt oder den Werten des Vorjahres ab, kann der Verdacht auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bestehen.

Wählt der Vermieter Biogas oder Ökostrom, entstehen schnell Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Energieversorgung. Im Hinblick auf die Energiewende sollte im Gesetz deshalb klar gestellt werden, dass ein Vermieter diese Auswahl treffen darf, ohne mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot in Konflikt zu geraten.

## 2. AUSWEITUNG DES BETRIEBSKOSTENKATALOGS IN § 2 BETRV

Die Betriebskostenverordnung schreibt im Detail vor, welche Kosten der Vermieter auf den Mieter als Betriebskosten umlegen darf. Dieser Katalog ist schon seit vielen Jahren unverändert. Ein gewisser Spielraum besteht nur bei den „sonstigen Betriebskosten“, die aber im Mietvertrag explizit aufgeführt werden müssen. Haus & Grund Freiburg hat daher angeregt zu prüfen, welche technischen Anlagen es - vor allem in ökologischer Hinsicht - inzwischen

gibt, die z.B. einer regelmäßigen Wartung bedürfen und damit Betriebskosten auslösen. Zu denken wäre z.B. an die Wartung von Anlagen zur Regenwassergewinnung zur Einsparung von Trinkwasser. Der Betriebskostenkatalog sollte an die tatsächliche technische Entwicklung angepasst werden.

## 3. ANPASSUNG VON BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN

Aufgrund der aktuell stark steigenden Energiepreise stellt sich für viele Vermieter die Frage, ob eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen möglich ist. In den meisten Fällen werden nämlich die an der Vergangenheit orientierten Vorauszahlungen nicht ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken.

Das Gesetz spricht in § 560 Abs. 4 BGB davon, dass die Betriebskostenvorauszahlungen „nach einer Abrechnung“ auf eine angemessene Höhe angepasst werden können. Daraus leiten die Gerichte ab, dass sich die Höhe der künftigen Vorauszahlungen an der Abrechnung orientieren muss.

Zwar wird die Meinung vertreten, dass die stark steigenden Energiepreise auf jeden Fall eine einseitige Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter rechtfertigen. Rechtsklarheit würde aber nur eine Anpassung des § 560 Abs. 4 BGB in dem Sinne schaffen, dass dem Vermieter eine Anpassung auch ohne Abrechnung möglich ist, wenn er die Kostensteigerung glaubhaft machen kann. Hierfür wäre z.B. das Schreiben des Energieversorgers mit der Ankündigung einer Preiserhöhung ausreichend. Damit wäre auch sichergestellt, dass nur eine „angemessene“ Anpassung verlangt werden darf.

Sollte eine Gesetzesänderung kommen, käme sie aufgrund der aktuellen Situation sicher zu spät. Sprechen Sie daher mit Ihren Mietern und vereinbaren Sie einvernehmlich eine an der tatsächlichen Kostensteigerung orientierte Anpassung der Vorauszahlungen. Einvernehmlich Anpassungen sind jederzeit zulässig.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**

Fachbetrieb  
nach § 19 WHG

Seemann

www.tankschutz-seemann.de

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
 email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61 / 6 91 98 • Fax 6967157  
 Büro Kirchzarten: Tel. 07 61 / 908 61 46 • Fax 908 61 51

TÜV-Mängelbeseitigung



Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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



„die richtige Wahl seit 1875“

waibel KG

HEIZUNG SANITÄR

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

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

## Kündigung wegen Mietrückstands

„Erheblich“ ist der Rückstand, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt

Ein Berliner Mieter hatte im Januar 2018 135,41 Euro zu wenig Miete gezahlt, im Februar blieb er die monatliche Miete von 704 Euro ganz schuldig. Wegen des Zahlungsrückstands kündigte ihm der Vermieter im Februar 2018 fristlos.

In der Regel kann der Mieter die Kündigung noch abwenden, wenn er den Mietrückstand ausgleicht (die so genannte „Schonfristregelung“). Dadurch wird die Kündigung unwirksam. Die „Schonfristregelung“ gilt jedoch nicht, wenn im Laufe der letzten zwei Jahre schon einmal eine – wegen Zahlungsrückstands ausgesprochene – Kündigung auf diese Weise vermieden wurde.

Das traf im konkreten Fall zu. Deshalb fand der Vermieter die Kündigung richtig, obwohl der Mieter auch diesmal den ausstehenden Betrag nach einigen Wochen zahlte. Doch das Landgericht Berlin wies die Räumungsklage des Vermieters ab.

Begründung: Gemessen an einer Monatsmiete von 704 Euro sei der Rückstand von 135,41 Euro im Januar 2018 als „unerheblich“ anzusehen, die Kündigung daher nicht gerechtfertigt.

Mit dieser Argumentation war der Bundesgerichtshof nicht einverstanden: Er hob das Urteil des Landgerichts auf (VIII ZR 32/20). Die fristlose Kündigung des Vermieters habe das Mietverhältnis wirksam beendet, weil sie wegen eines erheblichen Zahlungsrückstands ausgesprochen worden sei.

Denn dabei komme es allein auf die Gesamthöhe der ausstehenden Teilbeträge an. Der Mietrückstand sei jedenfalls dann nicht mehr als „unerheblich“ einzustufen, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteige. Eine gesonderte Bewertung einzelner monatlicher Rückstände im Verhältnis zur Monatsmiete sehe das Mietrecht nicht vor.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 08.12.2021 – VIII ZR 32/20

[onlineurteile.de](https://www.onlineurteile.de)

## Rohrbruch vervielfacht Abwassergebühren

Der Hausverkäufer hätte den Käufer darüber informieren müssen: „nachvertragliche Treuepflicht“

Kurz vor Silvester 2017 kaufte Herr K ein Haus mit mehreren vermieteten Wohnungen. Nachdem im Dezember 2017 ein Kanalrohr am Haus einen Riss bekommen hatte, war der Wasserverbrauch deutlich gestiegen. Wegen des Eigentümerwechsels setzte die Kommune für das Jahr 2018 die Abwassergebühren für das Gebäude neu fest.

Und Hausverkäufer V erhielt von ihr eine Abrechnung, der unschwer zu entnehmen war, wie drastisch sich der Wasserverbrauch erhöht hatte. Darüber informierte er den Hauskäufer allerdings nicht. 2019 waren die kommunalen Abwassergebühren fast fünf Mal höher als in den Jahren zuvor.

Hauskäufer K verlangte vom Verkäufer den Differenzbetrag zwischen den „neuen“ und den „normalen“ Abwassergebühren. Zu Recht, entschied das Landgericht Köln (7 O 26/21). Über den Wasserrohrbruch und seine Konsequenzen hätte der Verkäufer den Käufer aufklären müssen: Diese Pflicht sei aus dem Kaufvertrag abzuleiten („nachvertragliche Treuepflicht“). Genau genommen, hätte V den Käufer schon bei den Vertragsverhandlungen informieren müssen.

Über den genauen Umfang des erhöhten Wasserverbrauchs habe er Bescheid gewusst – spätestens, als ihm die Kommune die Frischwasserabrechnung schickte. Als Hauseigentümer wisse er, dass sich der berechnete Verbrauch auf die Abwassergebühren auswirke. Der Hauskäufer hatte ihn ohnehin gebeten, ihm die kommunalen Rechnungen zu geben. Hätte V ihn rechtzeitig informiert und die Belege zur Verfügung gestellt, hätte K das Nötige tun können, um die immensen Abwassergebühren abzuwenden.

Urteil des Landgerichts Köln vom 06.12.2021 – 7 O 26/21

[onlineurteile.de](https://www.onlineurteile.de)

## Arglistige Täuschung beim Hauskauf

„Idyllisches Wohnen“ im Grünen: Doch das Wohnrecht war an landwirtschaftliche Tätigkeit geknüpft

Das Exposé der Maklerin zu der Immobilie klang echt verlockend: „Idyllisches Wohnen in ruhiger sonniger Alleinlage“. Ein Ehepaar aus Baden, das auf der Suche nach einem Wohnhaus im Grünen war, meldete sich bei der Maklerin und erwarb die Immobilie. Sie lag im Außenbereich einer kleinen Gemeinde im Landkreis Gernersheim.

Nicht einmal die Maklerin wusste, was der Verkäufer vor dem Vertragsschluss von der Baubehörde des Landkreises erfahren

und den Käufern verschwiegen hatte: Dass nämlich Immobilien in diesem Außenbereich nur in Kombination mit einem landwirtschaftlichen Betrieb als Wohnhaus genutzt werden durften. Damit war der Hauskauf für das Ehepaar sinnlos, denn es durfte dort nicht wohnen.

Als die Käufer davon erfuhren, zogen sie mit Erfolg vor Gericht und fochten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an. Da der Verkäufer das fehlende Wohnrecht verschleierte, wurde der Vertrag für unwirksam erklärt.

Damit fehle auch die Rechtsgrundlage für die Maklerprovision, entschied das Landgericht Frankenthal (4 O 208/21). Auch wenn die Maklerin nicht wusste, dass ihr Exposé falsche Versprechen enthielt, müsse sie die Provision zurückzahlen. Anspruch auf Maklerlohn bestehe nur beim wirksamen Abschluss eines Kaufvertrags.

Urteil des Landgerichts Frankenthal vom 06.04.2022 – 4 O 208/21

[onlineurteile.de](https://www.onlineurteile.de)

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ **sowie Fliesenarbeiten aller Art**

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# Umsatzsteuer bei Photovoltaikanlagen

Liebhabeiwahlrecht gilt nur für die Einkommensteuer

Viele Steuerzahler von kleinen PV-Anlagen (Leistung insgesamt max. 10 kffkw) nutzen die Möglichkeit, bei ihrer Einkommensteuererklärung zur Liebhaberei zu optieren. Die Einkünfte aus der Photovoltaikanlage müssen in der Folge nicht mehr bei der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Was viele nicht wissen: Das Wahlrecht gilt nur für die Einkommensteuer, es hat keinerlei Auswirkungen auf die Umsatzsteuer.

## UMSATZSTEUERLICHER UNTERNEHMER

Für die Unternehmereigenschaft im Umsatzsteuerrecht kommt es darauf an, ob mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage Einnahmen erzielt werden sollen. Es muss also kein Gewinn erzielt werden, es genügen bereits Einnahmen um Unternehmer zu werden.

## KLEINUNTERNEHMERREGELUNG

Umsätze aus dem Betrieb einer PV-Anlage unterliegen der Umsatzsteuer. Allerdings enthält das Umsatzsteuergesetz eine Vereinfachungsregel für sog. Kleinunternehmer, zu denen auch Betreiber einer PV-Anlage gehören. Um die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen zu können, dürfen die Umsätze im Gründungsjahr voraussichtlich nicht mehr als 22.000 Euro betragen. In den Folgejahren dürfen die Umsätze des jeweiligen Vorjahres den Betrag von 22.000 Euro nicht überstiegen haben und im laufenden Jahr den Betrag von 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen. Wird die unternehmerische Tätigkeit nur während eines Teils des Kalenderjahrs ausgeübt, muss für die Beurteilung, ob die Kleinunternehmergrenze eingehalten wird, der Umsatz auf einen Jahresumsatz hochgerechnet werden.

**Achtung:** Bei der Beurteilung, ob die Kleinunternehmerregelung angewendet werden kann, werden alle umsatzsteuerpflichtigen Umsätze eines Unternehmers (sowohl aus der PV-Anlage als auch aus anderen Betrieben) zusammengerechnet. Steuerfreie Umsätze, wie z. B. Vermietungsumsätze, werden in der Regel nicht einbezogen.

Kommt die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung, wird die Umsatzsteuer nicht erhoben. Die Steuerzahler müssen dann in der Regel auch keine Umsatzsteuervoranmeldungen übermitteln. Allerdings darf in diesem Fall auch keine Vorsteuer geltend gemacht werden.

## VERZICHT AUF DIE KLEINUNTERNEHMERREGELUNG

Oftmals möchten die Steuerzahler von der Vereinfachungsregel keinen Gebrauch machen, damit sie die Vorsteuer aus dem Erwerb der PV-Anlage geltend machen können. Die Steuerzahler können daher auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung verzichten. Diese Option bindet den Steuerzahler für mindestens fünf Kalenderjahre. Danach kann die Option zur Regelbesteuerung nur mit Wirkung von Beginn eines Kalenderjahres an widerrufen werden. Entscheidet sich also ein Steuerzahler beispielsweise nach einem Jahr sich bei der Einkommensteuer auf Liebhaberei zu berufen und hatte er auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung bei der Umsatzsteuer verzichtet, muss er dennoch weitere vier Jahre die Umsätze plus den Eigenverbrauch mit Umsatzsteuer belegen, da erst nach fünf Jahren die Option widerrufen werden kann.

## VORSICHT: KORREKTURFÄLLE

Wird die Vorsteuer aus der Photovoltaikanlage geltend gemacht (Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung) und möchte der Steuerzahler zur Kleinunternehmerregelung zurückkehren, muss der Vorsteuerberichtigungszeitraum im Auge behalten werden. 50 beträgt der Berichtigungszeitraum für eine auf das Dach aufgesetzte PV-Anlage fünf Jahre, für eine dachintegrierte PV-Anlage zehn Jahre. Der Berichtigungszeitraum beginnt mit der erstmaligen tatsächlichen Verwendung der Anlage. Eine Nutzungsänderung, wie z.B. der Übergang zur Kleinunternehmerregelung, löst eine Vorsteuerberichtigung aus, sofern die Nutzungsänderung innerhalb des Berichtigungszeitraums erfolgt. Das heißt, wenn innerhalb dieser Zeit ab Inbetriebnahme der Anlage zur Kleinunternehmerregelung gewechselt wird, muss ein Teil der zunächst erstatteten Vorsteuer für die Investition anteilig zurückbezahlt werden. Die Berechnung der Frist erfolgt dabei monatsgenau.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**HOPP UND HOFMANN**

Einfach anrufen  
0761  
45997-0

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

www.furrer-grafik.de



## WEG-Verwalterin beauftragt eigenmächtig eine „billigere“ Firma

Eigentümergeinschaft verlangt von der Verwalterin das an die Firma gezahlte Geld zurück

In einer großen Wohnanlage sollten die Eingangstüren und die Briefkastenanlage erneuert werden. Nach einem Beschluss der Eigentümer sollte die Verwalterin X-GmbH mit den Arbeiten das Unternehmen B beauftragen, mit dem die Eigentümergeinschaft (WEG) gute Erfahrungen gemacht hatte. 40.000 Euro hatte B für die Arbeiten veranschlagt. Doch die Verwalterin vergab den Auftrag an Firma M, weil sie ein günstigeres Angebot vorlegte. 36.300 Euro zahlte die Verwalterin dafür aus Mitteln der WEG.

Die WEG genehmigte den Vertrag nicht und verlangte von der X-GmbH den an die Firma M gezahlten Betrag zurück. Begründung: Die Verwalterin habe diese Firma gegen den Willen der Eigentümer beauftragt, also das Geld der WEG „nicht bestimmungsgemäß“ ausgegeben. Die (mittlerweile ehemalige) Verwalterin konterte mit einer Gegenforderung: „Aufwendungsersatz“ stehe ihr zu. Schließlich profitiere die WEG davon, dass die Instandsetzungsmaßnahme durchgeführt wurde – wenn auch nicht von Unternehmen B.

So sah es auch der Bundesgerichtshof (V ZR 32/21). Zweifellos sei die Verwalterin pflichtwidrig vom Beschluss der Wohnungseigentümer abgewichen und habe die Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum eigenmächtig an eine andere Firma vergeben, räumten die Bundesrichter ein. Prinzipiell habe die WEG daher Anspruch auf Rückzahlung.

Dennoch müsse die Verwalterin nicht den gesamten Betrag zurückzahlen, denn die Maßnahme sei für die Eigentümergeinschaft ja nicht ohne Wert. Grundsätzlich hätten die Instandsetzungsarbeiten den Wünschen und der Planung der Eigentümer entsprochen. Daher wäre es unbillig, wenn sie das Ergebnis der Arbeiten unentgeltlich behalten könnten. Mit dieser Vorgabe verwiesen die Bundesrichter den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück.

Sie müsse nun prüfen, welchen objektiven Wert die Leistung der – inzwischen insolventen und im Handelsregister gelöschten – Firma M für die Eigentümer gehabt habe. Dieser Betrag sei als "Aufwendungsersatz" vom Anspruch der WEG abzuziehen.

Zu berücksichtigen seien bei der Berechnung auch Mängel der Werkleistung von Firma M ebenso wie eventuelle wirtschaftliche Nachteile für die WEG durch die Pflichtverletzung der Verwalterin: Denn die WEG habe auf die bestehende Geschäftsbeziehung zum ortsansässigen Traditionsunternehmen B großen Wert gelegt, weil es stets schnell und zuverlässig arbeitete.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10.12.2021 – V ZR 32/21

onlineurteile.de

## Wasserschaden in der Wohnanlage

Wer muss für die mit dem Gebäudeversicherer vereinbarte Selbstbeteiligung aufkommen?

In einer Wohnanlage kam es zu einem Leitungswasserschaden. Hauptsächlich war ein Sondereigentum – eine Eigentumswohnung – davon betroffen, nur geringfügig auch Gemeinschaftseigentum. Der Gebäudeversicherer der Wohnanlage regulierte den Schaden von 13.950 Euro, davon entfielen 11.750 Euro (85 Prozent) auf das Sondereigentum.

Mit der Versicherung war eine Selbstbeteiligung von 1.000 Euro im Schadensfall vereinbart. Über deren Verteilung wurde nun gestritten. Der WEG-Verwalter war der Ansicht, die Sondereigentümer müssten aus ihrer Entschädigung von 11.750 Euro 85 Prozent der Selbstbeteiligung finanzieren (850 Euro). Das entspreche ihrem Anteil an der Schadenssumme. Die Eigentümergeinschaft müsse nur für die restlichen 150 Euro aufkommen.

Das Landgericht Frankfurt sah das anders (2-13 S 149/19). Die Selbstbeteiligung sei nicht anteilig zwischen den geschädigten Sondereigentümern und der ebenfalls geschädigten Eigentümergeinschaft aufzuteilen. Vielmehr müsse die Eigentümergeinschaft die vereinbarte Selbstbeteiligung alleine tragen und den Betrag in der Jahresabrechnung auf alle Eigentümer umlegen. Begründung: Letztlich sei die Selbstbeteiligung als Bestandteil der Versicherungsprämie anzusehen, weil deren Höhe u.a. von der vereinbarten Selbstbeteiligung abhängt. Durch den niedrigeren Versicherungsbeitrag profitierten alle Wohnungseigentümer von der Selbstbeteiligung.

Dann dürfe aber die Eigentümergeinschaft diesen Betrag im Schadensfall nicht dem betroffenen, einzelnen Eigentümer aufbürden. Der mehr oder weniger zufällige Ort, an dem ein Schaden auftrete, dürfe nicht zu einer ungleichen Kostenbelastung führen. Die Kosten seien gemeinsam zu tragen – es sei denn, die Schadensursache liege allein im Sondereigentum und sei auf eine Pflichtverletzung des Eigentümers zurückzuführen.

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 20.05.2021 – 2-13 S 149/19

onlineurteile.de -

### Elektro Meßmer GmbH

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



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

### Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

## Bauabnahme unberechtigt verweigert

Ist das Gemeinschaftseigentum einer Wohnanlage „abnahmereif“, sind Wohnungskäufer zur Abnahme verpflichtet

2012 hatte der Bauträger eine Wohnanlage fertiggestellt. Wie in den Verträgen mit den Erwerbern der Wohnungen vorgesehen, inspizierte im Sommer 2012 ein Sachverständiger das Gemeinschaftseigentum. Der von den künftigen Eigentümern ausgewählte Bauexperte fertigte ein Protokoll zum Stand der Arbeiten an. Auf Basis dieses Protokolls sollten die Erwerber die Bauabnahme erklären, d.h. die Leistungen des Bauträgers als vertragsgemäß billigen. Eine Frau pochte jedoch auf ein (von ihr in Auftrag gegebenes) Privatgutachten, in dem fehlende Restarbeiten und kleinere Mängel aufgelistet waren. Sie verweigerte deshalb die Bauabnahme. Die Mängel wurden bis 2014 behoben, die restlichen Arbeiten durchgeführt. Vom Bauträger nochmals zur Abnahme aufgefordert, lehnte die Wohnungseigentümerin erneut ab.

Ihr Motiv: Sie befürchtete das Auftreten weiterer Mängel. Nach einer Abnahme ist es für Käufer schwieriger, deren Beseitigung durch den Bauträger zu erreichen. Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche beginnt zu laufen. Und die Schlusszahlung wird fällig.

Das Oberlandesgericht Köln missbilligte das Verhalten der Käuferin: Sie hätte die Abnahme nicht verweigern dürfen (17 U 44/16).

2012 habe sie ihre Ablehnung mit 149 Mängeln und Restarbeiten begründet, die der Privat-Sachverständige beanstandet habe. Dabei habe es sich aber nur um Kleinigkeiten gehandelt (z.B. Reinigungsarbeiten, eine fehlende Steckdose, fehlende Schilder im Keller etc.). Solche Bagatellen seien für ein Bauunternehmen mit geringem Aufwand zu erledigen und im Verhältnis zum gesamten Gemeinschaftseigentum einer großen Eigentumsanlage als unwesentlich anzusehen. In so einem Fall sei es der Erwerberin zuzumuten, die Werkleistung als im Wesentlichen vertragsgemäß abzunehmen. Wenn die Werkleistung des Bauträgers insgesamt abnahmereif sei, seien die Erwerber zur Abnahme verpflichtet.

Da die gesetzlichen Voraussetzungen für die Abnahme 2012 erfüllt waren, sei das Gemeinschaftseigentum seit 2012 als abgenommen anzusehen. Nur auf diesen Zeitpunkt komme es an. Die Wohnungseigentümerin könne ihre damalige Weigerung nicht nachträglich damit ins Recht setzen, dass seit 2017 neue Mängel aufgetreten seien. (Der Bundesgerichtshof hat das Urteil am 21.4.2021 bestätigt – AZ.: VII ZR 269/20)

Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 28.10.2020 – 17 U 44/16

onlineurteile.de

## Eigentumswohnung über AirBNB vermietet

Sie während berufsbedingter Abwesenheit anzubieten, ist keine Zweckentfremdung von Wohnraum

Eine Stewardess benutzt ihre Münchner Eigentumswohnung im Prinzip selbst. Da sie berufsbedingt öfter abwesend ist, vermietet sie die Wohnung hin und wieder für einige Tage über die Vermittlungsplattform AirBnB. Dagegen schritt die Landeshauptstadt München ein: An Touristen zu vermieten, stelle eine unzulässige Zweckentfremdung von Wohnraum dar, erklärte die zuständige Behörde. Damit müsse sofort Schluss sein.

Gegen diesen Bescheid klagte die Flugbegleiterin und bekam vom Verwaltungsgerichtshof (VGH) München Recht (12 B 21.913). In diesem Fall sei das Verbot sinnlos, so der VGH. Damit wolle die Stadt den Wohnungsmarkt entlasten. Die Stewardess nutze ihre Eigentumswohnung jedoch überwiegend selbst und vermiete sie immer nur kurz, wenn sie beruflich unterwegs sei. Wenn man ihr

das untersage, helfe das dem Münchner Wohnungsmarkt überhaupt nicht.

Von Zweckentfremdung von Wohnraum könne hier nicht die Rede sein. Dieser Vorwurf treffe zu, wenn Eigentümer eine – selbst nicht dauerhaft genutzte – Wohnung an Touristen vermieten, um die Mieteinnahmen zu maximieren. Zum Beispiel an ständig wechselnde Medizintouristen, wie das in München oft vorkomme.

In solchen Fällen Sorge das Vermietungsverbot dafür, dass der Wohnraum wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehe. Im Fall der Stewardess führe das Verbot nur dazu, dass die Wohnung während ihrer Abwesenheit leer stehe.

Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs München vom 26.07.2021 – 12 B 21.913

onlineurteile.de



**WANTED**

Sie können mehr als blau an blau und gelb an gelb?

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

**elektro ehret**

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



**SCHILLINGER**

DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

## Kleiner Sauger, große Wirkung

Akku-Handstaubsauger CVH 2 für das schnelle Saubermachen zwischendurch

Ob Müslikrümel unter dem Tisch, Katzenstreu im Bad verteilt oder Schmutz, der im Flur aus dem Profil der Schuhe bröseln – die Liste der vielen kleinen, täglichen Malheure lässt sich beliebig erweitern.

Nicht immer muss man dafür gleich mit großen Gerätschaften anrücken. Der neue Akku-Handstaubsauger CVH 2 von Kärcher sorgt schnell und ohne großen Aufwand dafür, dass alles wieder sauber wird. Durch seine leichte Handhabung und die starke Saugleistung leistet der praktische Helfer auch bei der Autoinnenreinigung nützliche Dienste.

Der Sauger vereint ein besonders kompaktes Design mit hoher Saugkraft und kann so auch größere Krümel aufnehmen. Verfügbar ist der CVH 2 in einer Basis-Variante in Gelb und der Premium-Variante in Weiß. Bei Letzterer kann dank der Motortechnologie, die das Gerät nicht nur leichter und langlebiger macht, zwischen zwei Reinigungsmodi gewählt werden. Die Saugleistung kann so an die jeweilige Reinigungsaufgabe angepasst werden, was bei voll aufgeladenem Akku eine Reinigungsdauer von bis zu zwanzig Minuten ermöglicht. Mit einer zusätzlichen Fugendüse gelangt man nicht nur in schmale Zwischenräume, dank der 2-in-1 Funktion eignet sie sich ebenfalls für das Absaugen sensibler Oberflächen.

### EINFACH UND KOMFORTABEL IN DER BETRIEBUNG

Das handliche Gerät ermöglicht variable Griffpositionen für ergonomisches Arbeiten. Ein weiterer Pluspunkt: Der neue Sauger verrichtet seine Arbeit angenehm leise. Eine LED-Anzeige auf dem Gehäuse informiert rechtzeitig, wenn die Energie des Akkus zur Neige geht.

### EFFIZIENTES FILTERSYSTEM

Ein zweistufiges Filtersystem leistet effiziente Arbeit. Grober Schmutz und größere Staubpartikel werden von einem Vorfilter mit feinmaschigem Metallgitter aufgefangen. Eine Besonderheit ist der HEPA 12-Hygienefilter\*. Er sorgt für besonders saubere Abluft und hält nicht nur feinste Partikel zurück, sondern lässt sich auch einfach reinigen und austauschen. Das erhöht die Lebensdauer des Saugers zusätzlich. Keine Mühe macht die Entleerung des Schmutzbehälters aus Kunststoff. Er lässt sich einfach abnehmen und unter klarem Wasser ausspülen.

Bei der Premium-Version gehört eine Ladestation mit Zubehör- und Aufbewahrung zur Ausstattung. Der Sauger wird darin kipp sicher geparkt und gleichzeitig geladen. Die Station dient zudem als Aufbewahrungsmöglichkeit für die Fugendüse, die bei beiden Versionen mitgeliefert wird.

## Wohnraumgrößen und Energiekosten

Den explosionsartig ansteigenden Energiepreisen begegnen viele derzeit mit sparsamerem Beheizen der Wohnräume und bewussterem Umgang mit Warmwasser. Das schont nicht nur das Budget, sondern dient auch dem Klimaschutz. Auch bei den Baukosten sind die Preise in den letzten Monaten stark angestiegen. Hinzu kommen vielerorts Steigerungen bei den Grundstückskosten. Für viele Bauherren stellt sich also die Frage, inwieweit sie sich die Energiekosten für ihre Immobilie auch in der Zukunft noch leisten können.

Der Verband Privater Bauherren empfiehlt zukünftigen Bauherren, eine eingehende Analyse ihres Raumbedarfs mit Experten vorzunehmen. Große Wohnräume wirken oft wenig anheimelnd und sind zudem teurer zu beheizen. Hier auf allzu großzügige Flächen zu verzichten, spart nachhaltig auch Heizkosten. Beachtliches Einsparpotential ergibt sich auch, wenn Wohnräume weniger stark erwärmt werden.

Doch hier heißt es, Vorsicht walten zu lassen. Johannes Deeters, Bauherrenberater im Verband Privater Bauherren und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden im Emsland, warnt vor vor-eiligen Spartipps, die nur pauschale Temperatur-Empfehlungen enthalten: "Jedes Haus ist anders. Zunächst muss man zwischen Alt- und Neubau unterscheiden. Eine große Rolle neben der Temperatur spielen die Raumluftfeuchte, bauliche Gegebenheiten und das individuelle Heiz- und Lüftverhalten. Was im Neubau funktioniert, kann in älteren Gebäuden jedoch zu Unterschreitung der kritischen Oberflächentemperaturen auf den Bauteilen und dadurch zu Schimmelpilzbildung führen. Deshalb sollte gerade bei nicht mehr ganz neuen Gebäuden eine Beurteilung durch Sachverständige erfolgen, um bei beabsichtigten Temperaturabsenkungen Schimmel zu vermeiden. Dann wissen die Bewohner, wie sie am besten lüften und heizen und wie sie dabei auch Kosten sparen können."

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
■■■■ DIE 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 ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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



# Balkone für mehr Wohnqualität?

Was spricht für einen nachträglichen Balkonanbau?

Ein Balkon erhöht ganz klar die Wohnqualität. Der in die Jahre gekommene alte Betonbalkon, welcher eine hohe Kältebrücke aufweist, kann abgesägt und ein neuer großer Stahlbalkon kann davor gestellt werden. Das Gute ist, man spart Energiekosten, reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Balkon hat für eine Wohnung / Haus deutlich an Bedeutung gewonnen. Balkone sind jetzt noch mehr nachgefragt – zum Grillen, Sonnenbaden, Entspannen – einfach als Wohlfühlzone. Der Balkon hat auch immer mehr Fans im Winter - Dank Infrarotstrahler oder auch kleinen Heizkörpern. Wenn man nachträglich einen Balkon anbaut, kann man auch davon ausgehen, dass eine Wertsteigerung der Immobilie damit verbunden ist. Eine Wohnung oder Haus mit Balkon lässt sich meist auch besser vermieten /verkaufen als ohne Balkon.

Gerade Bestandsgebäude lassen sich schnell und einfach mit einem Vorstellbalkon (steht auf vier Stahlstützen mit Betonfundamenten und ist am Gebäude rückverankert) oder auch Anbaubalkone (mit nur 2 x Stützen) nachrüsten. Ein freitragender Balkon wird an der Hauswand montiert. Vom Auftrag bis zur Balkonmontage vergehen keine 6-8 Wochen und die eigentliche Montage am Gebäude dauert in der Regel maximal ein bis zwei Tage, da am Gebäude ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz gearbeitet wird.

Bei den Bodenbelägen mit Beton-Weckstein-Keramik-Holzdielen alle in einer regendichten Wanne verlegt oder auch bei den Geländern mit Glas, Alu-Platten oder Stabfüllung gibt es sehr viele



Design-Varianten und moderne Materialien sowie auch eine große Farbauswahl- in der Regel witterungsbeständig pulverbeschichtet. Balkone sind Gemeinschaftseigentum. Allerdings kann in einer Teilerklärung geregelt werden, dass die Balkone einer Wohnung als Sondereigentum behandelt wird. Deshalb macht es auch Sinn sich gemeinsam mit anderen Eigentümern/innen die ebenfalls Balkone wünschen, zusammenzutun und einen Beschluss gemeinsam in die Eigentümerversammlung einzubringen. Ob Neubau oder Modernisierung – ein Balkon lohnt sich immer, da die Kosten sowie Auswahl an Materialien und Designs überzeugend sind und die eigentliche Bau- / Montagezeit den Eigentümern / Mieter/innen kaum belastet.

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.belleag.de](http://www.belleag.de).

Foto: belle ag

## BELLE Balkone *geplant – gebaut – montiert*

BALKONE  
TREPPEN  
STAHLBAU  
STAHLTEC

BELLE Balkone sind aus Stahl und durch feuerverzinkte Oberflächen absolut witterungsbeständig. Sie müssen „nie wieder streichen“!

Eine Besonderheit unseres Services ist die punktuelle Befestigung sowie die sehr kurze Montagezeit. Innerhalb von ein bis zwei Tagen ist ihr Balkon an ihrem Gebäude ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich.

Seit über 25 Jahren stehen wir für Qualität in Perfektion. Wir haben bereits über 1.000 Balkone in ganz Südbaden gebaut und installiert.

Unsere Experten beraten Sie gerne:  
Tel. +49 7642 9087-0



Dirk Spix, Benedikt Belle und Aline Hernandez

Besuchen  
Sie unsere  
neue Balkon-  
Galerie  
24 h / 7 Tage!



**BELLE**  
BELLE AG  
Limbergstraße 2 · 79369 Wyhl  
info@BELLEAG.de  
www.BELLEAG.de



Photovoltaikanlagen lohnen sich jetzt noch mehr

## Verbesserungen bei der Solarstromförderung

Photovoltaikanlagen liefern klimafreundlichen Strom und machen unabhängiger von den steigenden Energiekosten. Nun werden sie auch wirtschaftlich wieder attraktiver. Wer sich eine Solarstromanlage auf das Dach installieren lässt, erhält künftig eine höhere Einspeisevergütung. Das hat der Bundestag Anfang Juli 2022 beschlossen. Gewinne von sechs Prozent pro Jahr sind auch bei vorsichtiger Kalkulation möglich. Darauf weist das Solar Cluster Baden-Württemberg hin. Dabei gilt: Je höher der Anteil des selbst verbrauchten Stroms ist, desto höher der Gesamtgewinn. Eine weitere Neuerung sind reine Volleinspeiseanlagen mit einer noch höheren Vergütung. Freuen wird die Anlageneigentümer auch der Abbau bürokratischer Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), insbesondere steuerliche Vereinfachungen. Franz Pöter, Geschäftsführer des Solar Clusters, rät dazu, sich so schnell wie möglich eine Photovoltaikanlage zu beschaffen. Möglichst groß sollte sie außerdem sein. Interessenten sollten sich jedoch auf längere Lieferzeiten einstellen. Abwarten lohne sich nicht, der Zustand werde noch einige Jahre weiter bestehen.

Eine Photovoltaikanlage lohnt sich jetzt noch mehr: Der Strom vom Dach wird zum Teil selbst verbraucht, etwa für die Beleuchtung, elektrische Geräte und das Elektroauto. Das reduziert den eigenen Treibhausgas-Fußabdruck, verringert die Stromrechnung

und entlastet die Stromnetze. Den Teil des Stroms, der nicht selbst verbraucht werden kann, speisen die Anlageneigentümer gegen eine Vergütung in das öffentliche Netz ein und leisten damit einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz.

### EINSPEISUNG UND EIGENVERBRAUCH ATTRAKTIVER

Sowohl die Einspeisung als auch der Eigenverbrauch sind profitabler geworden. Stichwort Einspeisung: Photovoltaikanlagen erhalten 20 Jahre lang eine gleich bleibende Vergütung für jede eingespeiste Kilowattstunde Solarstrom. Der Vergütungssatz für Hausdachanlagen unter zehn Kilowatt installierter Leistung ist nun von 6,24 Cent auf 8,6 Cent pro Kilowattstunde eingespeisten Solarstrom gestiegen. Das ist ein Plus von 37 Prozent. Größere Anlagen bis 40 Kilowatt installierter Leistung erhalten für den über zehn Kilowatt hinausgehenden Anlagenteil statt 6,06 Cent pro Kilowattstunde jetzt 7,5 Cent. Das erhöht die Einnahmen der Anlage.

Positiv für künftige Anlageneigentümer ist außerdem, dass die monatliche Verringerung der Vergütung für Neuanlagen, genannt Degression, bis 2024 ausgesetzt ist und danach nur noch halbjährlich mit einem Prozent erfolgt. „Lieferengpässen und Handwerker-mangel wird so Rechnung getragen“, erklärt Pöter. „Aktuell dauert es von der Bestellung bis zur Lieferung mehr als ein halbes Jahr. Hauseigentümer können nun damit planen, dass die Vergütung bei Lieferung der Anlage immer noch gleich hoch ist.“

Neben der Einspeisevergütung kommen weitere Einnahmen in Form von geringeren Stromkosten hinzu. Je nach Anlagengröße kann der Solarstrom vom Dach ohne weitere Maßnahmen wie etwa die Zeitsteuerung von Elektrogeräten 25 Prozent des Strombedarfs im Haushalt decken. Und dieser Eigenverbrauch ist äußerst lukrativ. Wer einen Teil des günstigen Solarstroms selbst verbraucht, spart den Kauf von teurem Strom aus dem Netz. Die Kosteneinsparung ist von rund 16 Cent netto pro Kilowattstunde im vergangenen Jahr auf rund 19 Cent gestiegen.

### ANLAGENKOSTEN GESTIEGEN, STROMPREIS ABER AUCH

Die Gründe: Zwar sind die Anlagen in den vergangenen Monaten teurer geworden, jedoch hat sich auch die Rendite beim Eigenverbrauch aufgrund der gestiegenen Stromkosten erhöht. Kleine Photovoltaikanlagen mit zehn Kilowatt installierter Leistung kosten aktuell im Schnitt rund 1.400 Euro netto pro Kilowatt. Eine Kilowattstunde Solarstrom kostet demnach rund zwölf Cent, die Kilowattstunde vom Stromversorger dagegen rund 31 Cent netto. Anfang vergangenen Jahres lagen die Werte noch bei 10 Cent Erzeugungskosten und 26 Cent Strompreis. Mit Solarstrom vom Dach versorgt man sich jetzt also immer profitabler. Der Eigenverbrauch ist der Renditetreiber bei einer Photovoltaikanlage. Steigen künftig die Strompreise weiter, wird der Eigenverbrauch zudem immer lukrativer.

Eigentümer sollten daher möglichst viel Solarstrom selbst nutzen. Ein Beispiel sind elektronische Geräte mit Zeitschaltuhr wie Waschmaschinen oder Geschirrspüler, die in der Mittagszeit laufen. Tagsüber aufgeladene Elektroautos können den Eigenverbrauch noch deutlicher erhöhen. Auch stationäre Solarstromspeicher im Haus steigern den Anteil des selbst genutzten



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



**ROLAND** Sicher im Recht.



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

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir  
**besonders günstige Konditionen!**

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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





Solarstroms, indem er mittags gespeichert und abends verbraucht wird. Sie und Elektroautos erhöhen den Anteil des eigenen Solarstroms am Stromverbrauch auf bis zu 60 Prozent. Die Abhängigkeit von steigenden Strompreisen sinkt also. Gut sind auch nach Ost und West ausgerichtete Dachflächen. Belegt man beide mit Photovoltaikmodulen, ergibt sich eine größere genutzte Dachfläche, in Summe also mehr Solarstrom und einen in die Morgen- und Abendstunden verlängerten Ertrag für eine höhere Deckung des Strombedarfs im Haus.

#### MIT GRÖßEREN ANLAGEN FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Bedacht werden sollte: Je mehr Kilowatt man auf das Dach packt, desto günstiger wird der Einkauf pro Kilowatt installierter Leistung. Anlagen mit deutlich über zehn Kilowatt installierter Leistung sind bereits für 1.200 Euro pro Kilowatt zu haben. Die Solarstromkosten sinken daher auf rund zehn, elf Cent pro Kilowattstunde. „Wer ein geeignetes Dach hat, sollte sich daher ruhig für eine größere Anlage entscheiden. Zwar ist sie etwas weniger profitabel, da auch die verbesserte Einspeisevergütung nicht ganz kostendeckend ist“, sagt Pöter. „Hier sollten Hauseigentümer aber an die Zukunft denken und berücksichtigen, dass sie künftig verstärkt Wärmepumpen und Elektroautos nutzen werden. Das wiederum erhöht die äußerst profitable Selbstnutzung des Solarstroms und deckt einen größeren Teil des Strombedarfs im Haus ab. Dies ist auch die kostengünstigste Art, sich von Strompreiserhöhungen unabhängig zu machen.“ Wichtig ist daher, die Kapazität des Daches für die Solarmodule auszuschöpfen, diese machen inzwischen auch nur noch 40 Prozent der Kosten einer Solaranlage aus.

#### WEITERE NEUERUNG: VOLLEINSPEISUNG BESSER GEFÖRDERT, ANLAGENMIX MÖGLICH

Wer sich dafür entscheidet, den gesamten Strom einzuspeisen, wird besonders gut gefördert – spart dann aber keinen Cent bei der Stromrechnung. Künftig gibt es also zwei Betreibermodelle mit einem jeweils unterschiedlichen Vergütungssatz, für Volleinspeisung und teilweisen Eigenverbrauch. Die Volleinspeisung rechnet sich vor allem, wenn man nur einen sehr geringen Stromverbrauch hat und daher nur ein kleiner Teil des erzeugten Stroms selbst genutzt werden kann, sowie bei großen Anlagen. Dieses Modell soll daher auch zu größeren Anlagen und zu einer besseren Dachausnutzung führen.

Bei der Volleinspeisung steigt die Vergütung für Anlagen unter zehn Kilowatt installierter Leistung von 6,24 Cent pro eingespeister Kilowattstunde auf 13,4 Cent – ein Anstieg auf gut das Doppelte. Bei Anlagen bis 40 Kilowatt sind es noch 11,3 Cent pro Kilowattstunde für den über zehn Kilowatt hinausgehenden Anlagenteil. Auch ohne den lukrativen Eigenverbrauch ergibt die Volleinspeisung Gewinn, da die Erzeugungskosten bei lediglich zehn bis zwölf Cent pro Kilowattstunde liegen.

Interessant ist auch das neue Flexi-Modell: Anlageneigentümer können vor jedem Kalenderjahr neu entscheiden, ob sie voll einspeisen oder einen Teil selbst nutzen wollen. Wenn sich etwa nach einer energetischen Haussanierung der Stromverbrauch mit einer Wärmepumpe erhöht oder sich die Besitzer ein E-Auto zulegen, lohnt sich beispielsweise vor Jahresende der Umstieg von der Volleinspeisung auf die Teileinspeisung. Das ermöglicht den profitablen Eigenverbrauch des Solarstroms.

Die neue Fassung erlaubt darüber hinaus, dass auf einem Haus

zwei Anlagentypen angemeldet werden können, eine zum teilweisen Eigenverbrauch und eine zur Volleinspeisung. So können Eigentümer zum Beispiel eine 5-Kilowatt-Anlage für den Eigenverbrauch und Teileinspeisung anmelden und zusätzlich noch eine 10-Kilowatt-Volleinspeiseranlage, die dann später auch in eine Eigenverbrauchsanlage umgewandelt werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch eine gesonderte Messeinrichtung für beide Anlagen, was das Ganze etwas teurer macht.

#### STEUERLICHE VEREINFACHUNG

Zu guter Letzt gibt es auch einen Abbau bürokratischer Hemmnisse, die viele Hauseigentümer bislang von dem Kauf einer Photovoltaikanlage abgehalten haben: Seit Juli 2022 können auch Eigentümer von Anlagen bis 30 Kilowatt installierter Leistung selbst entscheiden, ob sie die Einkünfte aus der Solarstromproduktion in ihrer Einkommensteuererklärung angeben oder nicht. Bislang lag die Grenze bei zehn Kilowatt. Stellt man den Antrag auf Steuerbefreiung, geht das Finanzamt davon aus, dass keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt und es sich bei der Solarstromerzeugung um eine „Liebhaberei“ handelt. Die Gewinne müssen dann nicht versteuert werden. Eine weitere Änderung ist der einfachere Netzanschluss: Für Anlagen bis 30 Kilowatt installierte Leistung muss der Netzbetreiber nicht mehr anwesend sein, es reichen Elektrofachleute.

Fazit: Photovoltaikanlagen lohnen sich künftig wieder mehr. „Je nach Anlagengröße und Höhe des Eigenverbrauchs gilt: Die Investition ist nach rund 15 Jahren über die Einspeisevergütung und den geringeren Bezug von Strom aus dem Netz abbezahlt“,

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



MOSER BAUSERVICE  
**bärenstark**  
QUALITÄT AM BAU

Alles aus einer Hand.

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



erklärt Franz Pöter vom Solar Cluster. „Danach liefert sie mindestens für zehn bis 15 Jahre günstigen Strom. Das ergibt am Ende einen schönen Gewinn, erhöht die Unabhängigkeit und verringert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Hauseigentümer sollten sich daher unbedingt eine Solaranlage zulegen“, betont Pöter. „Es ist der einzige Bestandteil des Hauses, der mehr einbringt, als er kostet. Darüber hinaus trägt der Solarstrom zum Schutz des Klimas bei.“

#### NEUE REGELN FÜR DIE FÖRDERUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Die wichtigsten Neuerungen bei der Förderung von Photovoltaikanlagen durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

- **Teileinspeisung:**  
Der Vergütungssatz ist für Hausdachanlagen unter zehn Kilowatt installierte Leistung nun von 6,24 Cent pro Kilowattstunde eingespeisten Solarstrom auf 8,6 Cent gestiegen.
- **Volleinspeisung:**  
Die Einspeisevergütung für Anlagen unter zehn Kilowatt installierter Leistung steigt von 6,24 Cent pro eingespeister Kilowattstunde auf 13,4 Cent
- **Flexi-Modell:**  
Anlageneigentümer können vor jedem Kalenderjahr neu entscheiden, ob sie voll einspeisen oder einen Teil selbst nutzen wollen.
- **Anlagenmix möglich:**  
Auf einem Haus können zwei Anlagentypen angemeldet werden; eine zum teilweisen Eigenverbrauch und eine zur Volleinspeisung.
- **Steuerliche Vereinfachung:**  
Einnahmen aus Anlagen bis 30 Kilowatt installierter Leistung müssen nicht mehr versteuert werden.
- **Einfacher Netzanschluss:**  
Der Netzbetreiber muss nicht mehr anwesend sein.

## Wärmepumpe als Teil einer Hybridanlage

### Was ist wichtig bei der Nachrüstung?

Wer von einer Öl- oder Gasheizung auf eine Wärmepumpe umsteigen möchte, kann das auch in zwei Schritten tun. Statt die funktionierende Heizung gleich komplett zu ersetzen, wird die vorhandene Heizung zu einem Hybridsystem mit einer Wärmepumpe ergänzt. Welche Faktoren dabei wichtig sind, erklärt Nils Quentmeier, Produktmanager Wärmepumpen bei Remko.

„Eine solche Hybrid-Heizung kann in sehr vielen Fällen realisiert werden“, erläutert Nils Quentmeier. „Bei der Auswahl der passenden Wärmepumpe unterstützen wir Handwerker und damit auch die Endkunden durch unsere technische Beratung.“ Zusätzlich sei das Remko-Fördernavi zu nennen – ein Komplettservice, der für die Beteiligten die Förderung von bis zu 35 % für Hybridanlagen regelt.

Im ersten Schritt erfolgt die Bestandsaufnahme: Welche Heizung ist vorhanden? Gibt es einen Puffer- oder Trinkwasserspeicher oder eine Solarthermieanlage? Können die Heizkörper weiter genutzt werden? Anhand dieser Daten lässt sich die passende Wärmepumpe wählen. Der Vorteil: Remko bietet bereits Pakettlösungen an, die für diverse Anwendungen infrage kommen.



Foto: Remko, Lage

Die Wärmepumpe wird in das bestehende Heizsystem integriert und übernimmt das Management der Hybridanlage. „Meist liefert die Wärmepumpe bis zu einer Außentemperatur von ca. 0 Grad die Energie für Heizen und Warmwasser“, berichtet Nils Quentmeier. „Wird es kälter und die Heizkörper müssen mit wärmerem Wasser versorgt werden, schaltet sich die Gas- oder Ölheizung zu.“ Entsprechend hohe Vorlauftemperaturen werden meist nur in Kälteperioden benötigt. Ansonsten arbeiten auch Heizkörper mit gleitenden Vorlauftemperaturen. Diese Vorrangstellung der Wärmepumpe reduziert den Verbrauch fossiler Energien enorm. Werden später weitere Einsparmaßnahmen umgesetzt, etwa eine Dämmung von Fassade, Kellerdecke oder Dach, kann das Heizungssystem auf den alleinigen Betrieb der Wärmepumpe umgestellt werden.



Julian Burger  
Tel. 0761 36887-71



Yannick Wortmann  
Tel. 0761 36887-26



### LBS Ihre Baufinanzierer!

LBS in Freiburg, Friedrichstr. 44  
Julian.Burger@LBS-SW.de  
Yannick.Wortmann@LBS-SW.de

### Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



vorher



nachher

**gutmann** steinmetz • bildhauer • restaurator  
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

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

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

# Das Zuhause gegen „normalen“ Starkregen wappnen

Neun Tipps: So hat es Wasser schwerer, ins Gebäude zu fließen

Menschen in Deutschland müssen mit häufigerem Hochwasser rechnen. Davon sind nicht nur die bekannten Flutgebiete der großen Ströme betroffen. Starkregen führt dazu, dass Bäche und Flüsse in kürzester Zeit überlaufen. Sie entwickeln sich mitunter zu Sturzfluten mit großer Zerstörungskraft. Allerdings können Häuser, die abseits von Bächen oder Flüssen stehen, bei Starkregen ebenfalls überschwemmt werden. Plötzliche, starke Niederschläge stellen auch in flachen und städtischen Gebieten ein Überschwemmungsrisiko dar. Es steht also fest: Jeder kann betroffen sein. Doch wie kann man sein Hab und Gut im Vorfeld schützen?

## TIPPS ZUR VORBEUGUNG BEI STARKREGEN

Keine Frage: Wenn das Wasser so schnell so hoch steigt wie Mitte Juli 2021 bei Tief Bernd in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz, sind die Menschen machtlos. Früh genug gewarnt, besteht allerdings die Möglichkeit, Schäden bei „normalem“ Starkregen, mit einigen vorbeugenden Maßnahmen abzumildern.

### TIPP 1: WASSERSPEICHER ANLEGEN

Je nach Regenmenge vielleicht nicht ausreichend, aber: Wasser, das in Sammelbehältern wie zum Beispiel Regentonnen oder einer Zisterne landet, kann schon einmal nicht den Boden fluten. Der Vorteil: Das Wasser lässt sich später zum Bewässern des Gartens nutzen und das spart Geld.

### TIPP 2: FENSTER, TÜREN UND WÄNDE ABDICHTEN

Undichte Stellen am Haus sind eine häufige Schwachstelle, über die Wasser eindringen kann. Aus diesem Grund sollten Türen und bodentiefe Fenster möglichst druckwasserdicht sein. Doch Vorsicht: Auch der Sockelbereich an der Außenwand muss wasserdicht sein. Hier können fugendicht angebrachte Steinzeug-Fliesen helfen. Risse mit Silikon abdichten. Wenn mit Hochwasser zu rechnen ist und das Haus im Erdgeschoss erreichen könnte: Sandsäcke, Schalbretter, wasserfeste Sperrholzplatten besorgen und gegebenenfalls Fenster und Türen mit Silikon abdichten.

### TIPP 3: RÜCKSTAUKLAPPE

Die Kanalisation kann durch extreme Niederschläge überlastet werden. Dadurch kann das Wasser nicht schnell genug abfließen, staut sich auf und sucht sich andere Wege, manchmal in Gebäude. Hier bietet eine Rückstauklappe effektiven Schutz, hält das Wasser und auch das Abwasser davon ab, sich in das Haus zu drücken.

### TIPP 4: DACHRINNEN REINIGEN

Dachrinnen sollten regelmäßig gereinigt werden. Sonst kann das Wasser nicht richtig abfließen. Und gestautes Wasser könnte sich Wege suchen, die das Gebäude schädigen. Das gilt auch für offene Abflüsse am Boden.

### TIPP 5: UNWETTER-WARNUNGEN ERNST NEHMEN

Wetterwarnungen sowie amtliche Meldungen von Behörden sollten in jedem Fall ernst genommen werden. Künftig soll per Cell Broadcast eine automatische SMS-Warnung im Katastrophenfall möglich sein. Die Debeka Allgemeine Versicherung hat ein neues Unwetter-Warnsystem eingeführt, das ihre Kunden in der Wohngebäudeversicherung auf Wunsch per SMS warnt – und nach

einem Unwetter eine leichtere Online-Schadensmeldung ermöglicht. Generell ist es sinnvoll, den Wetterbericht zu verfolgen und Unwetter-Warn-Apps zu nutzen. Beispiele hierfür sind KATWARN (Warnungen vom Zivil- und Katastrophenschutz), NINA (Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe) und die WarnWetter-App (Deutscher Wetterdienst).

### TIPP 6: GEFÄHRLICHE STOFFE ENTFERNEN

Gefährliche Stoffe wie Chemikalien sollten an einem Ort gelagert werden, an dem ein Überschwemmungsrisiko ausgeschlossen ist. Denn kommt es zur Flutung des Kellers bleibt kaum Zeit, um Gegenstände aus dem Keller zu holen. Je nach Menge der eindringenden Flut besteht außerdem Lebensgefahr, da sich durch den Wasserdruck geschlossene Türen oft nicht mehr öffnen lassen. Dann sitzt man in der Falle.

### TIPP 7: WERTGEGENSTÄNDE UND WICHTIGE DOKUMENTE SICHERN

Teure Elektronik, kostbare Möbel und andere Wertgegenstände, wenn möglich frühzeitig aus dem Gefahrenbereich räumen. Am besten bringt man sie in die oberen, hochwassergeschützten Räume. So kann der Schaden an teuren Gegenständen unter Umständen verhindert werden. Alle wichtigen Dokumente, zum Beispiel Zeugnisse, Urkunden, Verträge etc. möglichst in einem Ordner sichern.

### TIPP 8: STROM ABSCHALTEN

Wenn Hochwasser droht das Haus zu fluten: rechtzeitig vorher den Strom abschalten und den Stecker von Geräten ziehen. Achtung: Nicht in bereits geflutete Räume gehen, um den Strom abzustellen, denn Stromschläge sind eine tödliche Gefahr.

### TIPP 9: RICHTIG VERSICHERN

Die Versicherung gegen Elementarschäden deckt neben dem Starkregen auch weitere Naturgefahren ab. Diese sind in der normalen Wohngebäude- und Hausratversicherung nicht berücksichtigt und müssen zusätzlich abgesichert werden. Hierzu zählen Schäden durch Hochwasser, Überschwemmung oder Schäden durch Rückstau. Aber auch Erdbeben, Erdbeben, Lawinen, Schneedruck und Vulkanausbrüche sind dann mitversichert.



**kiefer**  
MALER UND STUCKATEUR

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

## Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang

Inzwischen ist sowohl mit der Finanzverwaltung als auch mit unserer Haftpflichtversicherung geklärt, dass wir Mitglieder ohne ELSTER-Zugang bei der Datenübermittlung für die Grundsteuer an das Finanzamt unterstützen dürfen.

Bitte beachten Sie aber, dass wir nur bei der elektronischen Übermittlung der Daten über das ELSTER-Portal helfen dürfen. Weder können wir fehlende Daten besorgen noch steuerliche Fragen in diesem Zusammenhang beantworten. Letztere müssen Sie mit Ihrem Steuerberater klären.

### ZUM ABLAUF

Auf der Geschäftsstelle erhalten Sie einen Fragebogen, der vollständig ausgefüllt werden muss. Unvollständig ausgefüllte Fragebögen können von uns nicht angenommen bzw. bearbeitet werden! Für jede(s) Grundstück/Liegenschaft muss ein eigener Fragebogen ausgefüllt werden.

Der Fragebogen muss persönlich auf der Geschäftsstelle abgegeben werden, da wir zur Identitätsklärung zwingend Ihren Personalausweis prüfen müssen. Vom Ausweis wird für die Akte eine Kopie angefertigt.

Wir übermitteln nur die von Ihnen angegebenen Daten auf elektronischem Weg an das Finanzamt. Für die Richtigkeit der Daten können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Alle Bescheide des Finanzamts, die danach erlassen werden, gehen Ihnen schriftlich per Post zu. An Haus & Grund Freiburg werden keine Bescheide übermittelt.

Aus Kapazitätsgründen können wir den Grundsteuerservice nur (älteren) Mitgliedern anbieten, die keine andere Möglichkeit haben, ihre Daten an das Finanzamt zu übermitteln. Wir behalten uns daher vor, Anfragen auch abzulehnen.











Mitglieder, die in steuerlichen Fragen von einem Steuerberater betreut werden, sollten sich vorrangig an diesen wenden. Gleiches gilt sinngemäß für Mitglieder, die Hilfe aus dem familiären Umfeld erhalten können. Angehörige, die über einen ELSTER-Zugang verfügen, dürfen bei der Abgabe der Steuerklärung unterstützen.

### DIE KOSTEN

Der Grundsteuerservice für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg kostet pauschal je Grundsteuererklärung 120,00 EUR (inkl. MWSt.).

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 derzeit nicht möglich
	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 Datenschutzhinweise 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 Datenschutzhinweiseblatt 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

August 2022, **118,8**

#### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

August 2022, **118,6**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2022 **-0,88%**.

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

## Geschäftsraum-Mietvertrag

Im Juli wurde der Geschäftsraum-Mietvertrag neu aufgelegt. Grund hierfür waren weniger Gesetzesänderungen, sondern diverse Rechtsprechungsentwicklungen und zahlreiche kleine Anpassungen und Optimierungen am Vertragstext.

Den neuen Geschäftsraum-Mietvertrag erhalten Sie in Papierform – wie gewohnt – auf unserer Geschäftsstelle oder alternativ in einer Online-Variante in unserem Mietvertragsportal. Dieses erreichen Sie über unsere Homepage. Bitte verwenden Sie ab sofort nur noch die Neuauflage, wenn Sie einen neuen Geschäftsraum-Mietvertrag abschließen.

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: **25.10.2022**

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.



# 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

**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

## 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.







Seit 1870

**Adolf  
Klar**  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

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)

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)



- Sonnenschutz
- Rolläden
- 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  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · [www.strittmatter-fliesen.de](http://www.strittmatter-fliesen.de)

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

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



**ISO TEC**®  
Wir machen Ihr Haus trocken

*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)