

106. Jahrgang

Ausgabe
11 | 2022



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Wohngipfel im Kanzleramt

ACTIONSTAG MIT HAUS & GRUND
FREIBURG

Kauf einer Eigentumswohnung

WORAUF MÜSSEN
INTERESSENTEN ACHTEN?

Immobilieneigentum in der Energiekrise

NEUER INFORMATIONSBEREICH
BEI HAUS & GRUND FREIBURG



FREIBURG - WIEHRE

Wir verkaufen zwei
Eigentumswohnungen
im denkmalgeschützten Haus,
Baujahr 1900

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG
Wohnfläche ca. 78,79 m²,
vermietet und 1 Arbeitszimmer
12 m² im 3. OG (frei), kann zu
einer 4-Zimmer-Wohnung zu-
sammengelegt werden, Parkett
und Holzdielenböden, Gas-EH,
KM € 11.200,- p.a.

KP € 590.000,-

2,5 Zimmer-Wohnung im DG,
Wohnfläche ca. 88,52 m² (hoch-
wertiger Ausbau 2012), mit
großer Dachterrasse, vermietet
seit 03/2022, KM € 13.080,- p.a.
Parkett, Top EBK, Rundumblick
über FR von der Dachterrasse
KP € 660.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Wohngipfel im Kanzleramt
- 5 Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten und Oberried
- 5 Haus & Grund-Wohnklimaindex
- 6 Gemeinsam stark
- 7 Das bedeuten steigende Zinsen jetzt beim Immobilienkauf
- 8 Kein „Doppel-Wumms“ für die Erneuerbaren
- 8 Umbruch in der Immobilienbranche
- 10 Starker Aufwärtstrend bei Bauzinsen
- 10 Haus & Grund fordert Regulierungsmoratorium
400.000 neue Wohnungen pro Jahr gänzlich unrealistisch

RECHT & STEUER

- 11 Befreiung von der Erbschaftsteuer im Familienheim
- 11 Betriebskostenabrechnung
- 12 Grunderwerbsteuer -
Wann kommt die versprochene Entlastung?
- 13 Bauherren sollten sich nicht auf Teilabnahmen einlassen
- 13 Buchbesprechungen
Erbbaurechtsgesetz
Bauvertragsrecht
- 14 Wie sich die Inflation auf Erbschaften auswirkt
- 14 Privatgutachten können vor Gericht ausschlaggebend sein
- 15 Parkett verformt sich durch Fußbodenheizung

WOHNUNGSEIGENTUM

- 16 Kauf einer Eigentumswohnung
Worauf müssen Interessenten achten?
- 17 Buchbesprechung
Praxishandbuch WEG-Verwaltung
- 17 Neue Eigentümer dürfen Wohnung besichtigen
- 17 Neuer Stellplatz für WEG-Mülltonnen

RUND UMS HAUS

- 18 Die Immobilie besichtigen
- 18 Stein für Stein zur Barrierefreiheit
- 19 Gasheizungen müssen fit für die kommenden Winter
gemacht werden
Verordnung der Bundesregierung trat am 1. Oktober in Kraft

VERBANDSINFO

- 21 Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang
- 21 Immobilieneigentum in der Energiekrise
Neuer Informationsbereich auf der Homepage von
Haus & Grund Freiburg
- 21 Haus & Grund-Vermieterbefragung
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung? Neue Telefonnummer,
neue E-Mail-Adresse? Neue Bankverbindung?
- 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

Wohngipfel im Kanzleramt

Haus & Grund Freiburg beteiligt sich an bundesweitem Aktionstag

Haus & Grund Freiburg hat sich – wie viele andere Haus & Grund Verbände auch – am bundesweiten Aktionstag 2022 beteiligt. Anlass war der „Bündnis-Tag für bezahlbaren Wohnraum“ im Kanzleramt (ehemals Wohngipfel). Viel zu viele Teilnehmer haben sich dort mit widerstreitenden Interessen gegenseitig neutralisiert!

Über die Aktionen von Haus & Grund wurde in den Tageszeitungen von Kiel bis Freiburg berichtet. Der Verband war damit – auch in Freiburg – deutlich wahrnehmbar. Viele Bundestagsabgeordnete haben die Anliegen von Haus & Grund ebenfalls wahrgenommen.

Deutlich sichtbares Zeichen der Kritik an den Ergebnissen des Bündnis-Tages im Kanzleramt ist das Fassadenbanner „Warmer Wohnung statt heißer Luft“ am Verbandsgebäude in der Erbprinzenstraße.

Das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, ist weiterhin illusorisch. Auch die Vorschläge der Expertenkommission Gas und Wärme sind aus Sicht von Haus & Grund nicht überzeugend, weil sie statt einer praxistauglichen Lösung drei zeitlich gestaffelte, nicht umsetzbare Lösungen umfassen: Einmal-Erstattung, Härtefonds und Gaspreisbremse.

Um die aktuelle Krisenlage zu entspannen, fordert Haus & Grund ein fünfjähriges Regulierungsmoratorium, um Vermietern, Selbstnutzern und Mietern die nötige Flexibilität zu geben. Unter anderem schlägt der Verband Folgendes vor:

- Keine Pauschalvorgabe, dass jede ab 2024 neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent auf der Basis von erneuerbaren Energien zu betreiben sein soll. Hier muss individuell geprüft werden, was technisch und aufgrund der aktuellen Lieferschwierigkeiten machbar ist.



- Bürokratische Hürden für Photovoltaikstrom in Mehrfamilienhäusern kippen
- CO2-Bepreisung beim Heizen aussetzen
- Vermieter müssen immer dann die Heizkostenvorauszahlungen angemessen erhöhen können, wenn die Versorger ihrerseits die Vorauszahlungen erhöhen
- Kommunen müssen bis 2025 eine Wärmeplanung vorlegen
- Eine europäische Gesamtlösung für die Energieversorgung auf den Weg bringen, um die Abhängigkeit von russischem Gas zu beenden.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

MANNER
Gipserei- und
Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

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

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

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

ZIMMEREI
HASLER
seit 1912

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

Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

<p>Holzbau</p> <p>Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbau-sanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer</p>	<p>Dachdeckerei</p> <p>Holzhäuser Holzfassaden Wärmedämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben</p>	<p>Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (07666) 56 38 Telefax (07666) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de</p>
---	--	---

Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten und Oberried beschlossen

Geltung ab 01.11.2022

Die Nachfrage nach Wohnraum im Dreisamtal hat in den letzten Jahren – wie auch in Freiburg – deutlich zugelegt. Gleichwohl war es immer schwierig, die ortsübliche Vergleichsmiete für Kirchzarten und Oberried verlässlich zu bestimmen. Dies galt sowohl für Neuvermietungen als auch für Mieterhöhungen. Umso erfreulicher ist es, dass mit den neuen Mietspiegeln für beide Gemeinden erstmals eine fundierte und verlässliche Übersicht über die ortsüblichen Mieten geschaffen wurde.

Der vom EMA-Institut erstellte qualifizierte Mietspiegel soll dazu dienen, den Wohnungsmarkt der Gemeinden Kirchzarten und Oberried transparenter zu gestalten. Er gibt künftig Orientierung bei der Gestaltung der Mietverhältnisse und trägt wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf den Wohnungsmärkten in Kirchzarten und Oberried bei.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m² über alle in Kirchzarten gesammelten Nettomieten beträgt unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,78 Euro/m², in Oberried 8,91 Euro/m². Zu- und Abschläge bzgl. einzelner Wohnwertmerkmale müssen noch gemäß Mietspiegel-tabelle hinzugerechnet oder abgezogen werden, um die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Diese kann deutlich von der o.g. durchschnittlichen Nettomiete abweichen.

An der Erstellung des Mietspiegels haben – neben Haus & Grund Freiburg – der Badische Mieterring e.V., der Bauverein Breisgau eG und Mieterverein Regio Freiburg e.V. mitgewirkt. In mehreren



Sitzungen zusammen mit dem EMA-Institut und Vertretern der Gemeinden konnten u.E. gute Ergebnisse erzielt werden. Haus & Grund hat vor allem Wert darauf gelegt, dass die Mietspiegel in der praktischen Anwendung gut zu handhaben sind. Beide Mietspiegel gelten vom 01.11.2022 – 31.10.2024. Danach muss eine Fortschreibung erfolgen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Haus & Grund-Wohnklimaindex Stimmungsindikator für den Wohnungsmarkt

Kein guter Start für die Ampelkoalition

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt und die Erwartungen der Akteure für die Zukunft haben sich seit Jahresbeginn verschlechtert. Das berichtet der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland und verweist auf den neu erhobenen Wohnklimaindex. Die Indexentwicklung deute darauf hin, dass die Ampelkoalition wohnungspolitisch keinen guten Start hatte. „Der Wohnungsmarkt ist stark reguliert und reagiert sensibel auf politische Entscheidungen. Der Haus & Grund-Wohnklimaindex ist für die Politik ein wichtiger Indikator, um die Auswirkungen politischer Handlungen sowie von externen Ereignissen einschätzen zu können“, erläuterte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. In Deutschland werden 53,5 Prozent aller Wohnungen vermietet. Private Kleinvermieter stellen etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen zur Verfügung. Werden diese Akteure sowie ihre Mieter nach ihrer aktuellen Lage und ihren Erwartungen befragt, bekommt man einen guten Eindruck von der Stimmung auf dem Woh-

nungsmarkt. Haus & Grund Deutschland befragt seit Beginn dieses Jahres monatlich über 2.000 private Kleinvermieter und deren Mieter. Die gesammelten Informationen werden im Anschluss in einen Index gegossen. Steigt der Index, so deutet dies auf eine für Mieter und Vermieter positive Entwicklung hin.

„Bei einem steigenden Index schätzen die Vermieter ihre Lage positiv ein und die guten Zukunftsaussichten motivieren sie in die eigene Immobilie zu investieren und somit den Wohnstandard der Bewohner zu verbessern. Zudem müssen die Mieter in der Regel nicht mit Mieterhöhungen rechnen“, so Warnecke. Falle der Index, stiege wiederum die Spannung auf dem Wohnungsmarkt. Regulatorische Eingriffe der Politik und damit einhergehende schlechtere Erwartungen hemmten Modernisierungen, erhöhten den finanziellen Druck und zögen eventuell Mietsteigerungen nach sich.

Gemeinsam stark

Insbesondere in Städten und deren Umfeld schließen sich immer mehr Menschen zu gemeinschaftlichen Bauprojekten zusammen. Das hat viele Vorteile, birgt aber auch einige Risiken.

Gemeinschaft macht stark, meint Norbert Post, und er muss es wissen: Der Architekt und Stadtplaner beobachtet als Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands Baugemeinschaften e.V. wie die Schaffung von Wohneigentum in der Gruppe funktioniert und welche Chancen und Risiken damit verbunden sind.

WAS IST EINE BAUGEMEINSCHAFT?

In einer Baugemeinschaft finden sich Menschen zusammen, die gemeinsam ein Grundstück bebauen oder ein Gebäude sanieren und darin wohnen möchten. Zu diesem Zweck gründen sie in der Regel eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Diese geht nach Fertigstellung in eine übliche Wohnungseigentümergemeinschaft über.

BIS ZU 20 PROZENT WENIGER BAUKOSTEN

Gemeinsam zu bauen, bietet eine Reihe finanzieller Vorteile: Die Gewinnmarge des Bauträgers entfällt, die Erschließungskosten für das Grundstück werden geteilt, die Grunderwerbsteuer fällt nur für das erworbene Grundstück, aber nicht für die darauf gebauten Immobilien an. Planungsleistungen – etwa die eines Architekten – werden aus einer Hand eingekauft und bei Materialien und

Baukosten sind Rabatte möglich. Zwar gibt es noch keine Studien, doch Experten schätzen, dass die Baukosten um bis zu 20 Prozent niedriger ausfallen als beim Erwerb einer Eigentumswohnung gleicher Größe und Qualität vom Bauträger.

Zudem vergeben Kommunen nicht selten Grundstücke zu besonders günstigen Konditionen an Baugemeinschaften oder fördern gemeinschaftliches Bauen durch Zuschüsse. Dem Bundesverband Baugemeinschaften geht das allerdings noch nicht weit genug: „Wir fordern“, so Norbert Post, „von Städten und Gemeinden generell, Liegenschaften nicht mehr nach dem höchsten Preisangebot, sondern nach dem besten Planungskonzept zu vergeben.“

INDIVIDUELLE GESTALTUNG MÖGLICH

Das Bauen in Gemeinschaft bietet aber nicht nur materielle Vorteile. Weil die Baugemeinschaft alle Gewerke selbst plant und beauftragt, ist eine individuelle Gestaltung des eigenen Zuhause möglich. So kann man die Infrastruktur einer gemeinschaftlichen Wohnanlage gezielt auf die Bedürfnisse der Bauherren abstimmen: etwa mit Spielplatz, einem Gemeinschaftsraum für Feiern, Workspace oder Kita. Und nicht zuletzt sucht man sich seine Nachbarn selbst aus – gute Voraussetzungen für das Zusammengehörigkeitsgefühl und gute Nachbarschaft.

HOHER PERSÖNLICHER EINSATZ UND KOMPROMISSFÄHIGKEIT

Zu Beginn kauft jedes Mitglied im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücks- oder Gebäudeanteil. Das Gesamtbauwerk wird dann im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben, also alle Dienstleistungs-, Planungs- und Bauverträge werden ausschließlich mit der Gemeinschaft geschlossen. Entsprechend werden auch alle Entscheidungen bezüglich Planung, Verträgen und Umsetzung gemeinschaftlich getroffen. Kurzum: Die beteiligten Bauherren übernehmen dabei die Pflichten und Rechte eines Bauträgers.

Das ist nicht jedermann s Sache: Bauwillige sollten beachten, dass die Einbindung in alle Entscheidungsprozesse ein hohes Engagement, zeitlichen Aufwand und nicht zuletzt eine hohe Kompromissbereitschaft von jedem Einzelnen erfordert. Schließlich können Baugruppen viele Entscheidungen im Prinzip nur im Konsens entscheiden – in der Praxis oft eine langwierige Angelegenheit.

PROFESSIONELLE BEGLEITUNG RATSAM

Viele Baugemeinschaften engagieren deshalb einen professionellen Projektbetreuer, der nicht nur als Ansprechpartner für Behörden und Kreditinstitute fungiert, sondern auch den Entscheidungsprozess innerhalb der Gemeinschaft begleitet. Irgendwer muss sich letztendlich auch um Gesellschafts- und Kaufvertrag, die Kontrolle der Geldflüsse sowie die Einberufung und Protokollierung von Gruppensitzungen kümmern.

Anna Katharina Fricke

Das bedeuten steigende Zinsen jetzt beim Immobilienkauf

Für neue Finanzierung steigt die monatliche Belastung deutlich

Die Zinsen für Immobilienkredite sind seit Weihnachten sprunghaft gestiegen. Damit haben selbst die meisten Fachleute nicht gerechnet. Ende Mai betrug der Sollzins für 10-jährige Zinsbindungen ca. 2,7 Prozent. Im Vergleich zu den 2000er Jahren ist das immer noch wenig - aber viel im Vergleich zum historischen Niedrigzins. Unter anderem wegen der hohen Inflation spricht einiges dafür, dass die Zinsen weiter steigen werden. Die amerikanische Notenbank (FED) hat ihren Leitzins bereits erhöht. Damit steigt der Druck auf die Europäische Zentralbank (EZB). Fachleute sagen eine zunächst moderate Erhöhung für Mitte Juli voraus. Weitere Schritte könnten im Laufe des Jahres folgen. Mit steigenden Hypothekenzinsen muss daher gerechnet werden - bei rasant gestiegenen Immobilienpreisen. „Wer aktuell die Finanzierung einer Immobilie plant, sollte genau rechnen“, sagt Thomas Hentschel, Referent für Finanzen bei der Verbraucherzentrale NRW. „Monatliche Belastungen für Zins und Tilgung sollten nicht mehr als 30 bis 35 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens betragen.“ Darauf sollten Verbraucher:innen achten:

- Banken verlangen eine höhere Tilgung

Für die Finanzierung steigt heute in der Regel die monatliche Belastung deutlich. Damit der aufgenommene Kredit in einem Zeitraum von 30 Jahren getilgt werden kann, verlangen die meisten Banken eine Anfangstilgung von zwei oder drei Prozent. Die Folge: Konnten im Jahr 2021 mit 1.000 Euro monatlich bei einem Prozent Zins und drei Prozent Tilgung noch 300.000 Euro finanziert werden, sind mit dem aktuellen Zins und drei Prozent Tilgung nur 200.000 Euro finanziert. Müssen aber 300.000 Euro mit einem Zins von drei Prozent finanziert werden, beträgt die monatliche Belastung bei drei Prozent Tilgung schon 1.500 Euro. Wer heute eine Immobilie finanzieren will, sollte deshalb genau nachrechnen, ob das monatliche Budget ausreicht. Monatliche Belastungen für Zins und Tilgung sollten nicht mehr als 30 bis 35 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens betragen. Denn es kommen noch mindestens zehn bis 15 Prozent dazu an Kosten für den Unterhalt der Immobilie wie Strom, Heizung, Wasser, Steuern oder Gebühren.

- Kreditkonditionen in der Werbung oft zu niedrig angesetzt
Ebenso sollte man sich nicht von angebotenen Zinsen bei der Hausbank oder auf Internetportalen blenden lassen. Meist gelten diese Angebote nur für einen Teil der Kreditsumme. Mit höherem Fremdkapitalbedarf steigt das Risiko der Bank und damit auch der Zins für die Finanzierung. Können beispielsweise nur die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 12 Prozent mit Eigenkapital finanziert werden, ist eine 100 Prozent Finanzierung nötig. Je nach Bank wird dafür ein um ein Prozent höherer Zins verlangt. Solide finanziert man mit 20 bis 30 Prozent Eigenkapital plus Eigenkapital für die Finanzierung der Kaufnebenkosten.

- 15 Jahre Zinsbindung kann weiter sinnvoll sein

Auch wenn die Zinsen steigen, sollte man über längere Zinsbindungen als zehn Jahre nachdenken. Der Zins für 15-jährige Zinsbindungen liegt aktuell um ca. 0,3 Prozent höher als für zehn Jahre. Die monatliche Belastung ist also höher bzw. die Tilgung bei vergleichsweiser gleicher Rate niedriger. Wer ein Darlehen nimmt, hat dann aber ein einseitiges gesetzliches Kündigungsrecht. Während bei zehn Jahren Laufzeit die Restschuld zwingend mit dem dann aktuellen Marktzwins finanziert werden muss, bekommt man bei längerer Zinsbindung zum Beispiel ein fünfjähriges Zeitfenster.

- Sondertilgungen beantragen und Fördergelder nutzen

Hilfreich sind Sondertilgungsrechte, mit denen man die Tilgung beschleunigen kann und die Restschuld nachhaltig reduziert. Sondertilgungsrechte werden auf Nachfrage in der Regel eingeräumt. Einige Banken bieten auch zwei oder drei Tilgungssatzwechsel während der Zinsbindung an. Das ist eine weitere Option, flexibel zu sein. Grundsätzlich sollten auch Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in die Planung einbezogen werden. In Nordrhein-Westfalen bietet die landeseigene NRW.Bank zusätzliche Förderprogramme an.



**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

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



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

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

Kein „Doppel-Wumms“ für die Erneuerbaren

Wie bremst die Abschöpfung der Übergewinne den Ausbau von Photovoltaik?

Strompreise steigen und die Verbraucherinnen und Verbraucher bangen. Dem Winter sieht dieses Jahr fast keiner mit Freude entgegen und vor der nächsten Stromrechnung fürchten sich nicht nur Menschen mit einem kleinen Einkommen. „Durch die hohen Gaspreise steigen derzeit auch die allgemeinen Kosten für Strom. Das liegt daran, dass an der Strombörse das teuerste Kraftwerk den Strompreis festlegt“, weiß Thomas Schoy, Mitinhaber und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Privates Institut. „Obwohl nur circa zehn Prozent des gesamten Stroms in Deutschland durch Gaskraftwerke erzeugt wird, führt die aktuelle Gaspreisentwicklung zu dieser überproportionalen Strompreisversteuerung.“ Auch die Politik hat die momentane Lage erkannt. Die EU-Kommission einigte sich vor Kurzem auf ein Notfallpaket für die aktuelle Energiekrise. Neben den klassischen Anregungen zum Stromsparen möchte sie sich auch um die sogenannten „Gewinner“ dieser Krise kümmern.

ÜBERGEWINNABSCHÖPFUNG LEGT DEM AUSBAU STEINE IN DEN WEG

Nun will die EU Stromkonzerne, die momentan aufgrund der steigenden Börsenpreise hohe Erträge einfahren, zur Kasse bitten und damit die Hilfen beziehungsweise Entlastungen für die Bürger finanzieren. Es scheint von der Europäischen Union geplant zu sein, Strommarkterlöse über der Grenze von 180 Euro pro Megawattstunde „abzuschöpfen“. Unabhängig davon, dass gänzlich unklar ist, wie das auch rechtssicher geschehen soll, trafen diese Maßnahmen jedoch nicht nur die fossilen Energieträger,

sondern auch die erneuerbaren Energien. „Durch die Abschöpfung dieser Übergewinne blockiert die Europäische Union hier jedoch auch weitere Investitionen und damit auch den mittel- und langfristigen Ausbau der Photovoltaik oder Windkraft. Schon die Diskussion um diese Entscheidung hat nach dem Hoch durch das Osterpaket der Bundesregierung zu Verunsicherung geführt, was rasch zu einem Rückgang des Ausbaus der Erneuerbaren führt“, erklärt der Experte. „So verbaut sich die EU die eigene grüne Zukunft, indem sie zufällige Übergewinne bestraft.“

NOCH KEINE DETAILS ZUR GASPREISBREMSE

Zum geplanten Gaspreisdeckel existieren bisher noch keine genauen Angaben. Bei diesem Thema besteht momentan vonseiten der Mitgliedsstaaten noch Klärungsbedarf. Bis vor Kurzem noch ein Gegner derselben, hat Olaf Scholz nun Anfang des Monats eine Gaspreisbremse für Deutschland angekündigt. Mit 200 Milliarden wollen sie die Bürger unterstützen, aber zur genauen Umsetzung fehlen noch weitere Informationen „Hier braucht es dringend eine Deckelung des Gaspreises in der Stromerzeugung. Würde man den für den gasverbrauchenden Haushalt angedachten zwölf Cent-Deckel pro Kilowattstunde auch auf stromproduzierende Gaskraftwerke anwenden, entspräche dies einer Strompreisdeckelung von bis zu 50 Prozent. Dabei blieben nach wie vor Sparanreize gesetzt und auch der Strommarkt an sich verbliebe völlig unaufgetastet“ erläutert Schoy.

Weitere Informationen unter www.privates-institut.com.

Umbruch in der Immobilienbranche

Es ist keine Frage: Unsere Wirtschaft steht vor gewaltigen Herausforderungen. Das Klima in unserer Gesellschaft hat sich angesichts des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, angesichts rapide steigender Rohstoff- und Energiepreise sowie einer hohen Inflationsrate spürbar eingetrüb. Viele Bürger stellen sich auf Verzicht ein. Pessimismus macht sich breit.

Zuversicht bewiesen aber über viele Jahre mutige Investoren und Hauseigentümer in spe, die lange Zeit mit ihren Projekten unsere Bauwirtschaft zum Treiber unserer gesamten Konjunktur gemacht haben. Vor der Zinswende war die Realisierung des beliebten Lebenstraums Eigenheim vergleichsweise günstig, nun ist das deutlich schwieriger geworden.

IMMOBILIENBESITZER HABEN EINE WIRKLICH KRISENFESTE GELDANLAGE

Eigenheime sind unverändert begehrt. Selbst in der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Krise hat die ungestillte Nachfrage nach Immobilien deren Preise weiter beflogelt. Im ersten Quartal stiegen die Preise um zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während Börsianer hohe Verluste verzeichnen mussten, halten Immobilienbesitzer eine wirklich krisenfeste Geldanlage.

SKEPTIKER HABEN HOCHKONJUNKTUR

Düstere Prophetezeiungen bekommen derzeit wieder enormen Aufwind. Auch, wenn täglich wieder Experten prophezeien,

dass eine Immobilienblase in Kürze platzt, ist dank der anhaltend ungestillten Nachfrage nach Immobilien nicht wirklich mit Einbrüchen bei den Preisen zu rechnen. Denn es besteht weiterhin ein beachtlicher Mangel an Wohnraum. Nicht nur die Knappheit des Wohnraums treibt die Preise weiter an. Auch die Inflation wirkt wie ein Turbolader. Einzig die Dynamik bei den Preissteigerungen könnten sich künftig ein wenig abschwächen.

400.000 NEUE WOHNUNGEN IN 2022 – EIN UTOPISCHES MANTRA AUS BERLIN

Fakt ist: Deutschland fehlen massiv neue Wohngebäude. 400.000 neue Wohnungen hält die bis dato noch wenig bekannte Bauministerin Klara Geywitz (SPD) unverändert für realisierbar. „Wir müssen es schaffen, dieses Ziel zu erreichen. Die Wohnungen werden gebraucht, von Familien aus Deutschland und auch von über 800.000 Flüchtlingen aus der Ukraine“, beschwore sie Ende Juni ihr Berliner Bekenntnis wie ein Mantra. Im Jahr 2021 wurden jedoch nur 293.000 Wohnungen fertiggestellt, was seinerzeit schon ein Minus von gut vier Prozent gegenüber dem Jahr 2020 darstellt. Wie soll das hehre Ziel der Bundesregierung noch gelingen?

WAS KANN DIE BAUWIRTSCHAFT AKTUELL LEISTEN?

Stahl, Dämmstoffe, Ziegelsteine, der Materialmangel ist auf deutschen Baustellen so groß wie noch nie. Die stets favorisierte Globalisierung, die unentwegte Suche nach den günstigsten

Preisen führte unsere Branche in Abhängigkeiten. Just-in-time-Lieferungen statt gelagerter Wirtschaft senkten zwar im Handel die Kosten, erzeugten aber eine noch stärkere Abhängigkeit. Corona- und kriegsbedingte Engpässe in weltweiten Lieferketten bei Baustoffen, die rasant steigenden Rohstoff- und Energiepreise, eine nur schwach wachsende Wirtschaft und ein immenser Fachkräftemangel bremsen leider unverändert hierzulande unsere Baubranche. Es werden im laufenden Jahr 2022 deshalb weniger Bauprojekte auf dem Wohnungsmarkt fertiggestellt als geplant.

WAS KÖNNEN BÜRGER SICH NOCH LEISTEN?

Hinzu kommt, dass die Inflation eine uns lange Zeit unbekannte Rekordhöhe erreicht hat. Auch das Bauen wird immer teurer. Neubauten haben sich wegen der Preisexplosion beim Baumaterial im Mai binnen Jahresfrist um über 17 Prozent verteuert, im Februar waren es über 14 Prozent. Viele Bürgern haben deshalb ihren langgehegten Wunsch nach einer eigenen Immobilie vorerst begraben. Die Investitionsbereitschaft in der Baubranche wird durch allgemeine Teuerungen schlicht zusätzlich gedämpft. Zinswende erhöht die Zinsbelastung massiv. Obendrein bremst die Zinswende bei den Baudarlehen das Baugeschäft. Steigende Bauzinsen schmälern den Anteil der Bevölkerung, der sich ein Eigenheim überhaupt leisten kann. Wer etwa 500.000 Euro Fremdkapital für sein Immobilienprojekt benötigt, zahlt aktuell gut zwei Prozent mehr Zinsen, als er dies etwa noch vor einem halben Jahr zum Jahreswechsel getan hätte. Das bedeutet, dass alleine die Zinsbelastung für eine Immobilie jetzt schon von 415 Euro zu Jahresanfang auf aktuell 1.250 Euro monatlich gestiegen ist.

IST MIETEN STATT KAUFEN JETZT DIE BESSERE LÖSUNG?

Der Kreis der Immobilienkäufer wird kleiner. Viele Bürger haben angesichts höherer Zinsen keine Luft mehr für Tilgungen. Weitere Zinsanstiege sind zudem zu erwarten. Bauen wird derzeit für manchen schlicht unerschwinglich. Ist mieten statt kaufen die bessere Lösung?

Wohl kaum, denn auch Mieten unterliegen den marktwirtschaftlichen Kräften. Die Kosten für das Wohnen in der Ära der Immobilienknappheit werden steigen, so oder so. Wer langfristig denkt, sollte jedoch die Realisierung einer eigenen Immobilie bevorzugen, auch, wenn das Wunschprojekt nun teurer wird. Mögen Mietjahre auf den ersten Blick günstiger sein als Darlehenszeiten, vergessen wird schnell, dass Eigentümer sich einen beträchtlichen Vermögenswert schaffen.

DEUTSCHLAND IST SCHLUSSLICHT BEI DER EIGENHEIMQUOTE IN DER EU

Seien wir ehrlich, hierzulande hatte längst noch nicht jeder eine Chance, sich ein Leben in den eigenen vier Wänden leisten zu können. Deutschland ist sogar gegenüber allen anderen Ländern der Europäischen Union bei der Eigenheimquote schlecht aufgestellt: Wir bilden laut Eurostat das Schlusslicht im europäischen Ranking: 2020 lebte die Hälfte unserer Bevölkerung in einem Eigenheimhaushalt und die andere Hälfte wohnte zur Miete. Die höchsten Eigentumsanteile weisen übrigens unter den EU-Mitgliedstaaten Rumänien (96%), Slowakei (92%) sowie Ungarn und Kroatien mit jeweils 91% auf.

Politik muss die Rahmenbedingungen für das Bauen verbessern. Hier ist die Politik gefordert, durch Verschlankung der Bürokratie

und Bauordnungen, durch mehr Flächenangebote, einer stärkeren Ausbildung von Fachkräften die Rahmenbedingungen für unsere Baubranche zu verbessern. Durch die Gewährung steuerlicher Vorteile lässt sich der Kreis derjenigen wieder vergrößern, die sich eine Immobilie leisten können. Langfristige Vermögensbildung verhindert Altersarmut. Sonst wird die Kluft zwischen Arm und Reich immer größer.

Nun, zur Wahrheit gehört auch, dass es noch immer sehr viele Investoren in Deutschland gibt, die Immobilien bauen wollen und können, um durch die so erzielbaren Mieteinahmen krisenfest ihre private Vermögensbildung zu betreiben. 1,6 Millionen Bürger hierzulande sind Millionäre. Selbst Investoren aus dem Ausland steigen in Deutschland immer stärker in die Wohnungswirtschaft ein. Mit einer Immobilie lässt sich nun mal langfristig Wohlstand steigern.

HOHE SPARQUOTE IN DER KRISE – IMMOBILIEN SIND DIE SICHERSTE GELDANLAGE

Zweifellos machen Inflation und Kriegsfolgen auch vermögenden Bürgern zu schaffen, aber allen Krisen zum Trotz hat das ange-sparte Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland zum Ende des Jahres 2021 mit 7,6 Billionen Euro einen neuen Rekordwert erreicht. Das Geldvermögen hat sich binnen Jahresfrist um gut 8,5 Prozent erhöht. Das Gesparte gilt es vor der hohen Inflation zu schützen. Sachwerte wie Immobilien sind und bleiben für Vermögende ein bevorzugtes Anlageobjekt. Blicken wir also nicht allzu düster in unsere Zukunft.

Theodor J. Tantzen

MOSER
beraten . planen . bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.

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

Starker Aufwärtstrend bei Bauzinsen

Wie sich die Inflation auf den Immobilienmarkt auswirkt

Bisher gab es bei den steigenden Preisen von Immobilien und Grundstücken zumindest immer noch einen kleinen Trost: Die Zinsen waren extrem niedrig. Doch seit Jahresbeginn hat das ein Ende, denn die Bauzinsen steigen rasant. Warum das so ist und wie man sich den Traum vom eigenen Zuhause dennoch erfüllen kann, weiß die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland.

STEIGENDE BAUZINSEN

Einen Aufwärtstrend von Zinsen für ein Hypothekendarlehen verzeichnet die Branche schon seit Herbst 2021. Im Vergleich: Lagen die Zinsen im September 2021 mit einer 10-jährigen Zinsbindung im September 2021 noch bei 0,85 Prozent, waren es im März 2022 schon 1,67 Prozent. Aktuell sind es über drei Prozent. Tendenz steigend. Zwar sind die Zinsen noch günstig, aber selbst kleine Prozentpunkte machen sich bei einer monatlichen Rate bemerkbar und können zu einer Mehrbelastung von mehreren tausend Euro werden.

WARUM STEIGEN DIE ZINSEN GENERELL?

Aktuell kommt einiges zusammen: Corona-Pandemie, Krieg in der Ukraine und hohe Inflation. Alles wird teurer. Neben höheren Preisen für Lebensmittel, Baumaterial und Heizkosten, wirkt sich dies auf Kredite aus. Um die Wirtschaft in Gleichgewicht zu halten, wird der Leitzins erhöht. Dadurch wird es wiederum für

Banken teurer, sich Geld bei der Zentralbank zu leihen. Was sich dann auf den Kreditnehmer niederschlägt.

WAS TUN GEGEN STEIGENDE BAUZINSEN?

Man sollte versuchen, sich die aktuell noch vergleichsweise niedrigen Bauzinsen möglichst lange zu sichern. Das gelingt über einen Bausparvertrag. Als Ausgleich für die niedrigen Zinsen in der Sparphase können Bausparer später das Darlehen zu einem garantierten Zins beantragen. Aber auch eine Anschlussfinanzierung sollte man schon frühzeitig planen, selbst wenn die Zinsbindung erst in zwei oder drei Jahren ausläuft. Beispielsweise mit dem sogenannten Forward-Darlehen der Debeka.

LOHNT DER IMMOBILIENKAUF MIT STEIGENDEN ZINSEN?

Für alle, die dringend ein neues Zuhause suchen oder den festen Plan verfolgen, lohnt sich der Kauf einer Immobilie. Noch sind die Bauzinsen günstig! Auch die Immobilienpreise entwickeln sich sehr dynamisch, besonders in den Großstädten und deren Speckgürteln. Immobilien bleiben für die Altersvorsorge nach wie vor interessant, es besteht weiterhin eine große Nachfrage. Das Angebot ist nach wie vor gering, weil zu wenig Bauland verfügbar ist. Wenn man also die Traummobilie gefunden hat, der Preis gerechtfertigt ist und man sich die Finanzierung nachhaltig leisten kann, dann sollte man zuschlagen.

Haus & Grund fordert Regulierungsmoratorium

400.000 neue Wohnungen pro Jahr gänzlich unrealistisch

Das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, ist nach Ansicht des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland illusorisch. „Wir haben aktuell eine multiple Krisenlage, die nicht nur das Bauen und Modernisieren abwürgt, sondern das Wohnen enorm verteuert.“ Das sagte Verbandschef Kai Warnecke anlässlich des heutigen Bündnis-Tages bezahlbarer Wohnraum in Berlin.

Die Vorschläge der Expertenkommission Gas und Wärme sind aus Sicht von Haus & Grund nicht überzeugend, weil sie statt einer praxistauglichen Lösung drei zeitlich gestaffelte, nicht umsetzbare Lösungen umfassen: Einmal-Erstattung, Härtefonds und Gaspreisbremse. Zudem sollen laut Expertenvorschlag private Vermieter die nicht erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen für einen Monat absenken. Und schließlich solle die Gaspreisbremse erst nach der Heizperiode greifen. „Das wäre viel zu spät“, kritisierte Warnecke. Er sprach sich für eine sofortige, zielgerichtete und einfache Entlastung aus.

Um die aktuelle Krisenlage zu entspannen, fordert Haus & Grund ein fünfjähriges Regulierungsmoratorium, um Vermietern, Selbstnutzern und Mietern die nötige Flexibilität zu geben. Unter anderem schlägt der Verband Folgendes vor:

- Keine Pauschalvorgabe, dass jede ab 2024 neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent auf der Basis von erneuerbaren Energien zu betreiben sein soll. Hier muss individuell geprüft werden, was technisch und aufgrund der aktuellen Liefer Schwierigkeiten machbar ist.
- Bürokratische Hürden für Fotovoltaikstrom in Mehrfamilienhäusern kippen
- Fördern was gefordert ist; dies hilft, die Sanierungsrate zu erhöhen
- CO2-Bepreisung beim Heizen aussetzen
- Vermieter müssen immer dann die Heizkostenvorauszahlungen angemessen erhöhen können, wenn die Versorger ihrerseits die Vorauszahlungen erhöhen
- Kommunen müssen bis 2025 eine Wärmeplanung vorlegen
- Eine europäische Gesamtlösung für die Energieversorgung auf den Weg bringen, um die Abhängigkeit von russischem Gas zu beenden.

„Wir brauchen jetzt viel Pragmatismus, wenn wir aus der Krise mit einem blauen Auge herauskommen wollen. Wer jetzt stur an Koalitionsvereinbarungen und Parteiprogrammen festhält, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt“, betonte Warnecke.

FENSTERABDICHTUNG

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de



wir sind spezialisiert...

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

Befreiung von der Erbschaftsteuer im Familienheim

Wenn gesundheitliche Gründe die Nutzung unmöglich machen

Bei den nach wie vor vielerorts stark gestiegenen Immobilienwerten stellt die Steuerbefreiung als sogenanntes Familienheim oft die einzige Möglichkeit dar, innerhalb der Familie genutzte Immobilien erbschaftsteuerfrei zu übertragen.

In steuerlicher Hinsicht kann es sich allerdings negativ auswirken, wenn die Mindestvoraussetzung einer zehnjährigen Weiternutzung nicht eingehalten wird. Wie ist es aber steuerlich zu beurteilen, wenn aus gesundheitlichen Gründen eine derart lange Nutzung dem Erben selbst gar nicht möglich ist?

In dem zugrunde liegenden Fall hatte die Klägerin das von ihrem Vater ererbte Einfamilienhaus zunächst selbst bewohnt, war aber bereits nach sieben Jahren ausgezogen. Im Anschluss wurde das Haus abgerissen. Die Klägerin machte gegenüber dem Finanzamt und dem Finanzgericht (FG) erfolglos geltend, sie habe sich angesichts ihres Gesundheitszustands kaum noch in dem Haus bewegen und deshalb ohne fremde Hilfe dort nicht mehr leben können. Das FG war der Ansicht, dies sei kein zwingender Grund für den Auszug, da sich die Klägerin fremder Hilfe hätte bedienen können.

ENTSCHEIDUNG ZUGUNSTEN DER ERBIN

Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 1. Dezember 2021 (II R 18/20), das am 7. Juli 2022 veröffentlicht wurde, über den Fall entschieden. Das Gericht urteilte, dass die Erbin die Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nicht verliert, wenn ihr die eigene Nutzung des Familienheims aus gesundheitlichen Gründen unmöglich oder unzumutbar ist.

DER HINTERGRUND

Die Steuerbefreiung als Familienheim erfordert, dass der Erbe für zehn Jahre das geerbte Familienheim selbst nutzt, es sei denn, er ist aus „zwingenden Gründen“ daran gehindert. „Zwingend“ in diesem Sinne ist aber laut BFH nicht nur die Unmöglichkeit, sondern auch die Unzumutbarkeit der Selbstnutzung des Familienheims. Zwar reichen hierfür reine Zweckmäßigkeitserwägungen, wie etwa die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung, alleine nicht aus. Ist aber der Erbe selbst aus gesundheitlichen Gründen für eine Fortnutzung des Familienheims auf eine so erhebliche Unterstützung angewiesen, dass nicht mehr von einer selbstständigen Haushaltsführung zu sprechen sei, könne auch darin eine Unzumutbarkeit liegen.

Sibylle Barent

Betriebskostenabrechnung

Mieter haben grundsätzlich Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege

Ein Ehepaar verlangte von seiner Vermieterin Einsicht in die Rechnungen, die ihren Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 zugrunde lagen. Die Hauseigentümerin schickte ihnen Belegkopien. Damit waren die Mieter jedoch nicht einverstanden, sie klagten auf Einsicht in die Originalbelege. Vor Gericht erklärte die Vermieterin, die Originale existierten nicht mehr: Sie habe die Dokumente eingescannt und dann mit dem Papiermüll entsorgt. Dafür habe die Vermieterin keinen Beweis angeboten, beanstandete das Landgericht Memmingen. Trotzdem hätten die Mieter keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Vermieterin die Originalbelege aushändige. Denn sie hätten keine konkreten Gründe dafür angegeben, warum sie sich mit Kopien nicht zufriedengeben wollten – z.B. Anhaltspunkte für Unstimmigkeiten, Manipulationen der Rechnungen etc.

Mit diesem Argument war der Bundesgerichtshof nicht einverstanden: Er hob das Urteil des Landgerichts auf (VIII ZR 66/20). Grundsätzlich müssten Vermieter ihren Mietern auf Verlangen die Originalbelege vorlegen, damit diese in der Lage seien, die Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Diese Pflicht der Ver-

mieter sei nicht davon abhängig, dass die Mieter ein besonderes Interesse an den Originalen darlegen könnten.

Mieter müssten dieses Anliegen nicht eigens begründen. Es genüge das allgemeine Interesse jedes Mieters, die Richtigkeit der Abrechnung zu kontrollieren. Nur in Ausnahmefällen komme es in Betracht, den Mietern Kopien oder eingescannte Belege zuzuschicken. Zum Beispiel, wenn es wegen der großen Entfernung des Wohnorts für Mieter unzumutbar sei, die Originalbelege in den Räumen des Vermieters zu prüfen. Oder dann, wenn der Vermieter die Rechnungen von seinen Dienstleistern selbst schon in digitaler Form erhalten habe.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.12.2021 – VIII ZR 66/20
onlineurteile.de

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847



Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Grunderwerbsteuer -

Wann kommt die versprochene Entlastung?

Gesetzesänderung lässt weiter auf sich warten

Rasanter Zinsanstieg, explodierende Materialkosten, Rekordpreise für Grundstücke - Häuslebauer müssen so tief in die Tasche greifen wie nie zuvor. Gleichzeitig sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer auf dem höchsten Niveau überhaupt. In ihrem Koalitionsvertrag hatte die Ampelregierung neue Möglichkeiten bei der Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer vereinbart. Kommt also eine niedrigere Grunderwerbsteuer und wenn ja, in welcher Form?

HOHE IMMOBILIENPREISE, HOHE STEUERBELASTUNG

Die Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer haben sich zwischen 2010 und 2021 mehr als verdreifacht und werden 2022 voraussichtlich mehr als 2,5 Milliarden Euro betragen. Neben der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes im Jahr 2011 von 3,5 auf 5 Prozent sind die gestiegenen Immobilienpreise mitverantwortlich für die Mehreinnahmen. Die Belastung soll anhand einer durchschnittlichen Stuttgarter Eigentumswohnung gezeigt werden: Während laut Statistischem Bundesamt der Quadratmeter 2012 noch 1.955 Euro kostete, liegt der Preis aktuell bei 5.321-Euro. Bei einer 100m²-Wohnung bedeutet dies: 2012 mussten 9.775 Euro Grunderwerbsteuer gezahlt werden, 2022 dagegen 26.605 Euro. Die Steuerlast wuchs also auf mehr als das 2,5-fache.

HOHE STEUERLAST FÜHRT ZU WENIGER EIGENTUM

Als Folge der hohen Steuerlast liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei lediglich 45 Prozent. Das ist der vorletzte Platz in Europa und besorgniserregend mit Blick auf die Altersversorgung der Bürger. Die Steuer wirkt hier über unterschiedliche Wege. Zum Beispiel wirkt sich eine hohe Grunderwerbsteuer auf die Finanzierungsmöglichkeiten aus. Banken sind in der Regel nicht bereit, Erwerbsnebenkosten mitzufinanzieren, deren größter Bestandteil die Grunderwerbsteuer ist. Beziehern von kleinen und mittleren Einkommen wird so ein weiteres Hindernis für den Erwerb der eigenen vier Wände in den Weg gestellt. Daher ist es nicht verwunderlich, dass eine Bundesbank-Studie eine Absenkung der Grunderwerbsteuer als Maßnahme sieht, um die Wohneigentumsquote in der Mittelschicht zu erhöhen.

FREIBETRÄGE STATT NIEDRIGERER STEUERSÄTZE?

Die Ampel-Koalition im Bund hat sich im Koalitionsvertrag auf Änderungen bei der Grunderwerbsteuer verständigt. So sieht der Koalitionsvertrag „flexiblere Gestaltungen“ für die Länder vor, „um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern“. Dies könnte ein Freibetrag oder ein niedrigerer Steuersatz sein. Die Landesregierung hätte jederzeit die Möglichkeit den Grunderwerbsteuersatz insgesamt zu reduzieren, was die beste Lösung wäre. Ausnahmeregelungen wie ein Freibetrag für den Ersterwerb für Wohneigentum können erst beschlossen werden, wenn der Bundesgesetzgeber die Möglichkeiten hierzu eröffnet. Wann diese neuen Möglichkeiten kommen, ist unklar. Zwar stand in einem Papier des Finanzministeriums, dass man den Bundesländern neue Möglichkeiten zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer eröffnen würde. Im Referentenentwurf für das Jahressteuergesetz 2022 fand sich davon allerdings nichts.

Letztlich wird es dann an den Bundesländern liegen, ob die Spielräume genutzt werden. Die Landesregierung in Stuttgart ist dabei gespalten. In der CDU gibt es Sympathien für Freibeträge. Dies ist auch konsequent, denn immerhin hat sie in ihrem Wahlprogramm zur Landtagswahl eine Absenkung versprochen. Auch SPD und FDP hatten sich in ihren Landtagswahlprogramm für Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb ausgesprochen. Das grüne Finanzministerium lehnt solche jedoch ab. Dabei wird auf die notwendigen Einnahmen verwiesen. Verschwiegen wird dabei, dass Steuermindereinnahmen auch durch die Streichung unnötiger Ausgaben kompensiert werden können.

FAZIT

Die Grunderwerbsteuereinnahmen sind in den letzten zehn Jahren enorm gestiegen. Schuld daran sind neben der damaligen Steuersatzhöhung vor allem die gestiegenen Immobilienpreise. So sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer im Land genutzt werden, sobald die gesetzlichen Voraussetzungen vom Bundesgesetzgeber geschaffen wurden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.**

Super für die Umwelt, klasse für unsere Region

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

SCHILLINGER
DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBAUDE-SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

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

Bauherren sollten sich nicht auf Teilabnahmen einlassen

Wer schlüsselfertig baut, der schließt dazu einen Bauvertrag. Manche dieser Bauverträge sehen sogenannte Teilabnahmen vor. Dabei sollen einzelne Bauabschnitte während des Bauablaufs begutachtet und vom Bauherrn förmlich abgenommen werden. Dies dient nach Erfahrung des Verbands Privater Bauherren (VPB) dazu, das Risiko einer Beschädigung der Bausubstanz, deren Verursacher nicht mehr ermittelt werden kann, (Gefahrttragung) für den jeweiligen Bauabschnitt vom Bauunternehmer auf den Bauherren zu übertragen. Teilabnahmen, so der VPB, sind nicht im Sinne der Bauherren. Der VPB rät davon ab, solche Teilabnahmen vertraglich zu vereinbaren. Als Teil des Kleingedruckten der Unternehmen sind solche Regelungen ohnehin oft unwirksam. Für sehr sinnvoll hält der VPB allerdings regelmäßige

Baukontrollen, mit denen Bauherren ihre unabhängigen Sachverständigen beauftragen. Die Experten kontrollieren bei sogenannten Bautenstandsbesichtigungen, ob die Qualität stimmt. Mängel werden so rechtzeitig entdeckt – und das liegt ganz im Interesse der Bauherren. Unverzichtbar ist die Bauabnahme am Ende des gesamten Hausbaus, erinnert der VPB. Die Bauabnahme ist rechtlich neben dem Vertragsabschluss der wichtigste Schritt beim Bauen. Mit der Abnahme akzeptieren die Bauherren den Bau formal als vertragsgemäße Leistung und übernehmen die Gefahrttragung für das Gebäude. Ab dem Zeitpunkt der Bauabnahme kehrt sich auch die Beweislast um, von nun an müssen die Bauherren alle Mängel nachweisen.

Buchbesprechungen

Erbbaurechtsgesetz

Das Erbbaurecht erlebt angesichts knapper werdender Flächen und steigender Bodenpreise eine Renaissance in den vergangenen Jahren. Nicht nur Wohnbebauung erfolgt im Erbbaurecht, auch Gewerbegrundstücke und Mischnutzung sind beliebte Modelle in der Entwicklung entsprechender Immobilienprojekte. Komplexere Gestaltungen in der Praxis bedürfen einer fundierten rechtlichen Beratung, deren Grundlage dieses Werk ist. Der neue Kommentar bietet eine kompakte Kommentierung des ErbbauRG, die sich mit den praktischen Problemen des Erbbaurechts auseinandersetzt, eine wissenschaftliche Vertiefung bietet und gleichzeitig Ratschläge für die Umsetzung rechtlicher Vorgaben in die tägliche Arbeit gibt.

Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff. Vorteile auf einen Blickkompatpraxisorientiertaus erster Hand.

Für Notariate, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Gerichte, Verbände, öffentliche Verwaltungen und alle, die Immobilien im Erbbaurecht bewirtschaften und verwalten.

Nagel, Erbbaurechtsgesetz: ErbbauRG; C.H.BECK, 2022; XVII, 575 S., Hardcover (In Leinen) 119,00€; ISBN 978-3-406-78099-8

WANTED

Die Welt zum Leuchten bringen. Können Sie?
Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

Elektro Ehret

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

Foto von Fuchs Marin auf Unsplash

Bauvertragsrecht

Der Kommentar erfasst das gesamte im BGB geregelte Bauvertragsrecht. Auf Besonderheiten, die sich bei Anwendung der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) ergeben können, wird hingewiesen. Die Kommentierung wird geleitet durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauvertragsrecht und sorgt somit für eine verlässliche Orientierung für die Praxis.

Das Bauvertragsrecht hat sich insbesondere durch die Rechtsprechung des BGH kontinuierlich weiterentwickelt. Hervorzuheben sind die Entscheidungen zum Vergütungs- und Entschädigungsrechts sowie der Bemessung des Schadensersatzes. Im Recht der Architekten- und Ingenieure hat der Europäische Gerichtshof sich mehrfach zu den Mindest- und Höchstsätzen in den bisherigen Fassungen der HOAI geäußert. Als Folge hat der Verordnungsgeber eine neue HOAI geschaffen. Im Bauträgerrecht gilt es, beurkundungsrechtliche Probleme zu lösen und die Frage zu klären, wer nach der Reform des WEG befugt ist, Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum geltend zu machen. Diese Stichworte zeigen exemplarisch den großen Bedarf für eine Neuauflage. Für Baujuristinnen und Baujuristen in Gerichten, der Anwaltsschaft, der Bauverwaltung und der Bauindustrie sowie Bausachverständige und Baupraktikerinnen und Baupraktiker.

Kniffka / Jurgeleit, Bauvertragsrecht, C.H.BECK, 4. Auflage, 2022, XI, 1427 S., Hardcover (In Leinen) 189,00€, ISBN 978-3-406-79362-2

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Wie sich die Inflation auf Erbschaften auswirkt

Die Inflation ist zurück. Von der Geldentwertung sind mehr oder weniger alle Wirtschaftsbereiche betroffen. Und selbst Erbschaften bleiben von der Inflation nicht verschont. Allerdings kann man mit geschickter Nachfolgegestaltung der Inflation aktiv begegnen.

Schon weit vor dem Ukrainekrieg haben sich inflationäre Tendenzen im deutschen Immobilienmarkt gezeigt. Hier sind vor allem in den großen und mittelgroßen Städten die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sprichwörtlich durch die Decke geschossen. Die Folge dieses ungesunden Immobilienbooms beschreibt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke aus erbrechtlicher Sicht: „Die gestiegenen Immobilienpreise führen vor allem dazu, dass die erbschaftsteuerlichen Freibeträge immer häufiger überschritten werden. Folge davon ist, dass die Erben plötzlich Erbschaftsteuern zahlen müssen.“ Das kann laut Gelbke bei der Erbschaft eines Miethauses mit mehreren Mietwohnungen sogar dazu führen, dass die Erben einzelne Wohnungen verkaufen müssen, um die Erbschaftsteuer zahlen zu können.

STEUERLICHE FREIBETRÄGE STEIGEN NICHT MIT DER INFLATION

Man spricht in diesem Zusammenhang auch von den armen reichen Erben. Zu diesem Effekt kommt es, wenn die erbschaftsteuerlichen Freibeträge über lange Zeiträume dieselben bleiben, während gleichzeitig der tatsächliche Kaufkraftwert sinkt. Freibetrag bedeutet, dass der Staat bis zu einem bestimmten Wert des Nachlasses keine Erbschaftsteuer erhebt. Bei erbenden Ehegatten beträgt der Freibetrag 500.000 Euro. Konnte man sich vor fünfzehn Jahren für 500.000 Euro noch ein Einfamilienhaus in einer deutschen Großstadt kaufen, dürfte dies mittlerweile in den beseren Lagen nur noch für eine 3-Zimmer-Wohnung reichen.

BESSER VERMÖGEN ZU LEBZEITEN VERSCHENKEN

Bei größeren Vermögen rät Gelbke Erblassern, die Freibeträge für Schenkungen zu nutzen. Denn auch Schenkungen sind unter Eheleuten bis 500.000 Euro steuerfrei – und das alle 10 Jahre aufs Neue. Auch die Schenkung an die Kinder lohnt sich. Hier liegt die

**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

www.furrer-grafik.de

Freigrenze bei 400.000 Euro. „Wer über entsprechendes Vermögen verfügt, sollte diese legale Steuervermeidung alle zehn Jahre nutzen, sonst fällt die Steuer im Erbfall doch an“, so Gelbke, der zugleich Geschäftsführer des Erbrechtsportals ‚Die Erbschützer‘ ist. Dorthin können sich im Testament oder Erbvertrag übergangene Erben wenden, um wenigstens die ihnen zustehende gesetzliche Abfindung, den Pflichtteil, einzufordern.

IM PFLECHTEILSRECHT WIRD DIE INFLATION BERÜKSICHTIGT

Wer vom Erblasser als Ehegatte oder Kind weniger geerbt hat als die übrigen Erben oder völlig übergangen wurde, hat unter Umständen einen Pflichtteilsanspruch gegen die übrigen Erben. Dieser beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Hat der Erblasser zum Beispiel seine Frau und einen Sohn in einem Testament als Erben eines Vermögens in Höhe von einer Million Euro eingesetzt und den zweiten Sohn gar nicht bedacht, kann der 125.000 Euro von Mutter und Bruder verlangen. Denn die Mutter würde, wenn kein Testament vorliegen würde, die Hälfte erben und beide Söhne jeweils ein Viertel. Der Pflichtteil des übergangenen Sohns beträgt also ein Achtel oder 125.000 Euro.

Wenn der Vater 500.000 Euro schon im Juni 2016 an seine Frau verschenkt hätte und im Juni 2022 verstorben ist, kann der übergangene Sohn auch diesen Betrag in die Pflichtteilsberechnung einbeziehen. Mehr noch: Für die Berechnung dieses Pflichtteils ergänzungsanspruchs wird eine indexierte Schenkung in Höhe von 543.326,69 € angesetzt, die Inflation also zugunsten des übergangenen Erben berücksichtigt.

Privatgutachten können vor Gericht ausschlaggebend sein

Viele private Bauherren, die ohne eigene und damit unabhängige Architekten planen und bauen, schenken den Unternehmen, die ihr Haus errichten, großes Vertrauen, so die Erfahrung des Verbands Privater Bauherren. Doch oft wird dieses Vertrauen in der Realisierungsphase getrübt. Etwa, wenn die Bauherren feststellen, dass es auf der Baustelle Dinge gibt, die ihnen nicht richtig ausgeführt erscheinen oder Fragen zur Ausführung auftauchen, die sie längst für geklärt hielten. Oder bei Bauunternehmen auf einmal kein Ansprechpartner mehr erreichbar ist, oder sie keine ausreichenden Antworten erhalten, oder wenn sie mit Fachkaunderwelsch überschüttet werden – dann fällt es Bauherren meist schwer, das Vertrauen wieder aufzubauen. Der Rat des VPB: Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser und ein Privatgutachten kann sehr hilfreich sein.

Denn stellen sich die Bedenken der Bauherren als berechtigt heraus, steht auch immer die Möglichkeit oder der spätere Zwang zu einer rechtlichen Klärung im Raum, erklärt VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag: „Es geht schon damit los, ob und in wel-

cher Höhe Abschlagszahlungen zurückbehalten werden dürfen, weil der Zustand des Baus, an den sich Ratenzahlungen knüpfen, mangelhaft ist. Also: Gibt es schon während der Bauphase Anzeichen einer Eskalation oder geht es direkt weiter zur gerichtlichen Auseinandersetzung, dann kann ein Gutachten, das die privaten Bauherren beauftragen, sich als nötig und nützlich erweisen. Die Mängelhaftigkeit kann in einem Privatgutachten (so genannt zur Abgrenzung vom Gerichtsgutachten, das im Prozess vom Gericht zur Klärung von Beweisfragen beauftragt wird) nicht geklärt werden, weil das eine Rechtsfrage ist. Aber ob ein baulicher Zustand von den anerkannten Regeln der Technik abweicht oder eine im Bauvertrag ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft einhält oder nicht, das kann ein solches Privatgutachten eben durchaus. Und in Bauprozessen geht es nun einmal meist um die Frage, ob die Bauausführung in Ordnung ist.“

Ein Privatgutachten, das von einem kompetenten Sachverständigen möglichst in einer Form erstellt wurde, wie sie auch Gerichtsgutachten aufweisen, lässt sich nicht einfach vom Tisch wischen, so Holger Freitag. Mit dessen Sachaussagen müsse sich der Bauunternehmer schon inhaltlich und in gleichartiger Qualität auseinandersetzen. Im besten Fall sei die Debatte mit dem Privatgutachten auch schon zu Ende: „Manchmal kann das so aussehen, dass der Mangelverdacht, den man als Bauherr hatte, sich nicht bestätigt. Man weiß dann aber auch, warum und hat sich unnötige Streitereien erspart. Oft aber ist es so, dass der Sachverständige noch viel mehr Mängel als der Laie entdeckt. Nach der Abnahme des Hauses ist es Sache der Bauherren, in einem Rechtsstreit einen Mangel darzulegen und im Fall des Bestreitens

zu beweisen. Sie müssen nur die Mängelscheinung (etwa eine feuchte Wand) darlegen. Ein Privatgutachten hilft schon vor dem Prozess abzuschätzen, wie erfolgreich dieser verlaufen wird und ob die Mängelscheinung auf einem Mangel des Bauunternehmers beruht. Werden solche Privatgutachten im Prozess vorgelegt, gelten sie als qualifizierter Parteivortrag. Das Gericht muss sich mit dem Gutachten bei seiner Entscheidung auch inhaltlich auseinandersetzen, um sein Urteil nicht anfechtbar zu machen.“

Überhaupt sei es in Bauprozessen über Mängel oft so, dass nach dem Gerichtsgutachten eigentlich der Fall schon entschieden ist. Denn auch die Richter sind keine Fachleute für Bautechnikfragen und verlassen sich auf das Gerichtsgutachten. Aber was dieses taugt, wo seine Fehler liegen und wie es richtigerweise sein muss, kann man als Prozesspartei nur durch ein Privatgutachten herausfinden. Und nur mit diesem ist es dem eigenen Anwalt möglich, substantiiert Bedenken gegen das Gerichtsgutachten vorzutragen, Erläuterungen und Ergänzungen durchzusetzen oder am Ende gar die Einholung eines weiteren Gerichtsgutachtens zu erreichen.

Freitag hat noch einen wichtigen Tipp für private Bauherren: "In manchen Fällen können die Kosten für ein Privatgutachten ganz oder in Teilen dem unterlegenen Bauunternehmer in Rechnung gestellt werden. Darauf sollte aber kein Verbraucher warten. Denn auch in allen anderen Situationen ist ein Baulai nur mit selbst beauftragten Privatgutachtern in der Lage, den Bauzustand fachlich korrekt einzuschätzen."

Parkett verformt sich durch Fußbodenheizung

[Architektenbüro hatte das Parkett nicht auf Temperaturbeständigkeit geprüft](#)

Ein Wohnungsbauunternehmen hatte eine Architekten-GmbH, mit der es schon öfter zusammengearbeitet hatte, mit dem Neubau einiger Mehrfamilienhäuser beauftragt. Die meisten Wohnungen wurden mit Parkett ausgestattet. Das Bauunternehmen wünschte Parkett der bewährten Marke B. Als jedoch der Parkettverleger dem Architekturbüro das Fabrikat C anbot, waren alle Beteiligten einverstanden.

Mit der Temperaturbeständigkeit des Produkts setzten sich die Architekten nicht auseinander. Schon bald nach dem Einzug der Mieter verformte sich das über Fußbodenheizungen verlegte Parkett durch zu große Hitze: Es vertrug nur eine Oberflächentemperatur von maximal 26 Grad Celsius. Das Bauunternehmen als Auftraggeber forderte von der Architekten-GmbH Schadenersatz für die Kosten des Parkett-Austauschs.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf sprach dem Auftraggeber nur ein Drittel des erforderlichen Betrags zu (23 U 153/20). Grundsätzlich hafte das Architekturbüro für die Folgen seiner Pflichtverletzung, das Bauunternehmen nicht auf das Temperaturproblem hingewiesen (genauer: es nicht daran erinnert) zu haben. Um Parkettschäden zu vermeiden, dürfe man die Fußbodenheizung nicht mit einer Oberflächentemperatur von mehr als 26 Grad betreiben.

Als die Handwerksfirma anbot, Parkett des Fabrikats C zu verlegen, hätten die Architekten vor einer Zusage die Gleichwertigkeit dieses Produkts mit dem in der Ausschreibung genannten Parkett B prüfen müssen – gerade im Punkt Temperaturbeständigkeit. Das Bauunternehmen und sein Heizungs-Fachplaner hätten dann das Problem bei der Planung berücksichtigen können, d.h. sie hätten die Oberflächentemperatur mit technischen Maßnahmen begrenzt oder eventuell doch ein anderes Parkett gewählt. Schadenersatz in voller Höhe stehe dem Auftraggeber jedoch wegen überwiegenden Mit-Verschuldens nicht zu. Das Wohnungsbauunternehmen habe nämlich in der Vergangenheit mehrmals Parkett auf Fußbodenheizungen verlegen lassen und das Temperaturproblem gekannt. Also hätte sich der Auftraggeber über die Anforderungen des Parketts C in erster Linie selbst informieren und die technische Lösung mit dem Architekten und dem Fachplaner abstimmen müssen. (Das Bauunternehmen hat gegen das Urteil Berufung eingelegt.)

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15.02.2022 – 23 U 153/20

Kauf einer Eigentumswohnung

Worauf müssen Interessenten achten?

Von der Lage und dem Zustand der Wohnung über die Höhe des sogenannten Hausgelds bis hin zur Eigentümergegemeinschaft: Beim Erwerb einer Eigentumswohnung spielen im Vergleich zum Hauskauf teils gleiche, teils aber auch ganz andere Faktoren eine Rolle.

Nicht jeder träumt den Traum vom eigenen Haus mit Garten. Besonders in Ballungsräumen und Großstädten ist der Erwerb einer Eigentumswohnung verlockend – und zwar für die Selbstnutzung genauso wie als Anlageobjekt. Schließlich gelten Immobilien weiterhin als solide Anlagemöglichkeit, um zum Beispiel dank der Mieteinnahmen im Alter unabhängiger von der Rente zu sein. Doch auf welche Faktoren sollten Kaufinteressenten insbesondere achten?

LAGE, LAGE, LAGE

Die Lage ist bekanntlich das A und O – das gilt auch beim Kauf von Eigentumswohnungen. Doch auch persönliche Präferenzen spielen bei der Wahl eine Rolle. Während einige eine eher ruhere Gegend bevorzugen, wünschen sich andere eine Wohnung direkt im Zentrum des Geschehens mit Bars, Restaurants und Kultureinrichtungen in Laufnähe. Wichtig ist in jedem Fall – auch für eine eventuelle Vermietung – eine gute Infrastruktur mit Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen. Für Familien kann zudem die Nähe zu Kitas und Grundschulen ein wichtiges Kriterium sein, für Berufstätige der Arbeitsweg oder für Naturliebhaber der Blick ins Grüne beziehungsweise ein nahe gelegener Park.

AUSSTATTUNG UND ZUSTAND

Neben der Lage sind auch die Ausstattung sowie der Zustand einer Wohnung relevant. Je nachdem, ob es sich um einen Neubau oder Altbau handelt, sollte auf verschiedene Aspekte besonderer Wert gelegt werden. In einem Neubau kann man in der Regel davon ausgehen, dass Dach, Elektrik, Leitungen, Rohre und die Heizungsanlage in einwandfreiem Zustand sind und das Gebäude energetisch gut aufgestellt ist.

Beim Altbau sollten genau diese Punkte unter die Lupe genommen werden, um einschätzen zu können, ob größere Investitionen in Modernisierung oder Sanierung notwendig sind. Schließlich steigen die Auflagen im Hinblick auf klimaneutrale Bauten seit Jahren – und damit verbunden auch die Kosten, um ein Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Diese Kosten sollten potenzielle Käufer einkalkulieren.

Bei der Begehung sollten sich Interessenten einen Überblick über den Zustand der Fassade sowie von Türen und Fenstern verschaffen. Dazu gehört auch die Kontrolle der Böden, Bodenbeläge sowie Decken und Wände. Nicht alle Defizite sind mit bloßem Auge erkennbar, daher sollte man sich vorab beim Makler bezie-

hungsweise Hausverwalter über den Zustand der Bausubstanz, eventuelle Mängel sowie Alter der Elektrik, der Heizung sowie der Leitungen und Rohre informieren.

SONDER- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Dabei gilt es, zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu unterscheiden: Während für Renovierungen und Modernisierungen im Sondereigentum allein der Eigentümer verantwortlich ist, werden die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums anteilig – meist nach den Eigentumsanteilen – von allen getragen. Bei der Kostenverteilung für andere bauliche Maßnahmen verhält es sich komplizierter. In der Regel tragen sie diejenigen Eigentümer, die sie wollten und dafür gestimmt haben. In Ausnahmefällen werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten. Die exakte Unterteilung von Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind in der Teilungserklärung festgehalten. Diese ist an das Grundbuch gebunden, und Eigentümer erhalten sie im Kaufprozess.

DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Wer sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet, wird damit automatisch Teil der Eigentümergegemeinschaft des Hauses. Interessenten sollten sich vorab darüber im Klaren sein, dass sie als Wohnungseigentümer Teil dieser Gemeinschaft werden und damit bestimmte Regeln und Pflichten beachten müssen. Ein Blick in die letzten drei oder vier Protokolle der Eigentüerversammlung kann einen Hinweis auf die Stimmung unter den bestehenden Eigentümern geben und verleiht zugleich einen Überblick über anstehende größere Sanierungen. Grundsätzlich sollten Kaufinteressenten bei der Besichtigung ihr Budget im Hinterkopf behalten und mögliche Zusatzkosten für Renovierungen oder Sanierungen einkalkulieren.

DAS HAUSGELD

Eine weitere Besonderheit beim Erwerb einer Eigentumswohnung ist der monatliche Vorschuss für die laufenden Kosten: das Hausgeld, auch Wohngeld genannt. Neben den üblichen einmaligen Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb – Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten – müssen Käufer von Eigentumswohnungen auch die laufenden Kosten wie die Grundsteuer und vor allem auch die Höhe des Hausgeldes einkalkulieren. Dieses wird monatlich auf das vom



Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterassen

Fugensanierungen

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Verwalter betreuten Konto der Eigentümergemeinschaft eingezahlt. Damit werden alle Ausgaben abgedeckt, die für die laufende Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind – etwa die Kosten für den Hausverwalter, den Hausmeister sowie die Wohngebäudeversicherung. In der Regel liegt die Höhe des Hausesgeldes 20 bis 30 Prozent über den Nebenkosten für eine vergleichbare Mietwohnung, unter anderem wegen der Erhaltungsrücklage.

DIE ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Kaufinteressenten sollten sich auch vorab über die Höhe der Erhaltungsrücklage und über die Höhe der monatlichen Einzahlungen in diesen Posten informieren. Die Eigentümergemeinschaft beschließt einmal jährlich den Wirtschaftsplan, in dem alle voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen für das kommende Wirtschaftsjahr aufgelistet werden. Darin enthalten ist auch die Höhe der Erhaltungsrücklage. Diese dient ausschließlich für die anfallenden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Alle Miteigentümer zahlen die Rücklage anteilig auf ein separates Konto ein. Der Verteilungsschlüssel orientiert sich dabei an der Größe des Miteigentumsanteils – sofern nichts Abweichendes in der Gemeinschaftsordnung vereinbart wurde.

Anna Katharina Fricke

„Interessenten sollten sich vorab darüber im Klaren sein, dass sie als Wohnungseigentümer Teil dieser Gemeinschaft werden und damit bestimmte Regeln und Pflichten beachten müssen.“

Buchbesprechung

Praxishandbuch WEG-Verwaltung

Dieses neue Praxishandbuch gibt auf Grundlage der WEG-Reform 2020 einen umfassenden Überblick über die Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters. Es erläutert zum einen die rechtlichen Grundlagen der WEG-Verwaltung, legt den Schwerpunkt indes auf die tägliche praktische Arbeit des Verwalters. Diesem wird so das notwendige Wissen vermittelt, um vor der für ihn zuständigen Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachzuweisen, dass er über die für die Tätigkeit als WEG-Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, und sich als "Zertifizierter Verwalter" gemäß § 26a WEG bezeichnen darf.

Behandelt werden unter anderem: die allgemeinen Grundlagen der Immobilienwirtschaft; die rechtlichen Grundlagen der WEG-Verwaltung; die kaufmännischen Grundlagen der WEG-Verwaltung; die sachkundige Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten; die Sondereigentumsverwaltung; die technische Verwaltung

Für WEG-Verwaltung und im Bereich der WEG-Verwaltung beratende Rechtsanwaltschaft, interessierte Beiräte und Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.

Fuhrländer / Füllbeck, Praxishandbuch WEG-Verwaltung; C.H.BECK, 2022; XXV, 606 S., Hardcover (In Leinen) 79,00€; ISBN 978-3-406-77170-5

Neue Eigentümer dürfen Wohnung besichtigen

Käufer einer Eigentumswohnung hatten vor dem Kauf keine Gelegenheit, die Räume zu besichtigen, weil die Mieter die Besichtigung hartnäckig verweigerten. Setzen sie diese Blockade nach dem Kauf fort, so dass innerhalb von fünf Monaten kein Termin zustande kommt, obwohl mehrmals ein Besichtigungstermin vereinbart wurde, rechtfertigt dieses Fehlverhalten eine fristlose Kündigung des Mietvertrags. Das gilt jedenfalls dann, wenn sie keine triftigen "Verhinderungsgründe" für die jeweiligen Termine vortragen und beweisen. Urteil des Amtsgerichts München vom 26.08.2021 – 474 C 4123/21

[onlineurteile.de](#)

Neuer Stellplatz für WEG-Mülltonnen

[Wohnungseigentümer befürchten Gestank nahe dem Schlafzimmerfenster](#)

Bisher stand das Mülltonnen-Häuschen neben der Einfahrt zur Tiefgarage der Münchner Wohnanlage. Doch einige Wohnungseigentümer fanden, dass es beim Ausfahren aus der Garage die Sicht verstellte. Auf einer Eigentümerversammlung wurde deshalb beschlossen, das Mülltonnen-Häuschen zu verlegen. Künftig sollten die Tonnen am Zugangsweg stehen – rund vier Meter entfernt vom Schlafzimmerfenster des Ehepaars H.

Die betroffenen Eigentümer wehrten sich erfolgreich gegen den Beschluss. Das Amtsgericht München stufte die Verlegung der Mülltonnen als bauliche Veränderung ein, die nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden kann (481 C 17917/19 WEG). Zu Recht beanstandete das Ehepaar H, dass es durch den neuen Standort der Mülltonnen über Gebühr benachteiligt wäre, erklärte das Amtsgericht nach einer Besichtigung der Wohnanlage.

Nach dem Ortstermin stehe für das Gericht fest, dass das Mülltonnen-Häuschen gerade in den Sommermonaten voll der Mittagssonne ausgesetzt wäre. Dass in den warmen Monaten Geruchsbelästigung drohe, sei deshalb naheliegend. Dass der Eigentümer, vor dessen Erdgeschosswohnung die Tonnen derzeit ständen, keine Beeinträchtigung feststellen könne, liege daran, dass zwischen seinen Fenstern und dem Mülltonnen-Häuschen eine hohe, dichte Hecke stehe.

Der Stellplatz neben dem Zugangsweg stelle nicht die einzige Möglichkeit dar, die Mülltonnen neu zu platzieren und die Sichtbehinderung an der Tiefgaragenauffahrt zu beseitigen. Mit dem angegriffenen Beschluss habe die Eigentümerversammlung die Interessen der betroffenen Eigentümer ungenügend berücksichtigt und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme missachtet. Der Beschluss widerspreche daher ordnungsgemäßer Verwaltung und sei ungültig.

Urteil des AGs München vom 06.07.2020 – 481 C 17917/19 WEG

[onlineurteile.de](#)

Die Immobilie besichtigen

Gut vorbereitet nichts übersehen

Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Immobilie zu kaufen oder zu mieten, sollte die Besichtigung gut vorbereiten, so Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren. Bevor die ersten Termine vereinbart werden, sollte eine Bedarfsanalyse erfolgen, rät Freitag: „Was wird wirklich benötigt, welche Platzbedürfnisse gibt es, welche Entwicklungen familiärer oder beruflicher Art müssen berücksichtigt werden. Hierzu sollte der Grundriss der Immobilie vorliegen. Auch hinsichtlich der Lage sollten klare Präferenzen feststehen und am besten auch eine Rangliste der am meisten gewünschten Wohnlagen. Dabei darf die eigene Mobilität nicht vergessen werden. Auch die verkehrliche Infrastruktur (Bus und Bahnen, Parkplätze etc.) sollte bei diesen Überlegungen ebenso eine Rolle spielen wie die Nähe zu Schulen, Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.“

Ist das Objekt zur ersten Besichtigung gefunden, vereinbart man am besten einen Termin während der Woche und bei Tageslicht. Am besten spaziert man vorher durch das Viertel und sieht sich die Häuser in der Nachbarschaft an. Dem Objekt der Begierde einmal genähert, heißt es, das Grundstück und das Haus selbst

anzusehen. Im Objekt angekommen sollte man sich Zeit zu lassen, Licht und Geräuschkulisse bei geschlossenen wie auch geöffneten Fenstern auf sich wirken zu lassen, rät Holger Freitag.

Nun heißt es Fragen zum Zustand der Immobilie stellen: Sind Dach, Dämmung, Fenster, Fußböden, Heizungs- und Stromleitungen in Ordnung? Nachhaken und beharrlich bleiben sollte man, wenn es hierauf keine befriedigenden und nicht ausreichenden Antworten gibt. Das gilt auch für die Frage nach den Nebenkosten, die man zuhause unter die Lupe nehmen und mit den eigenen Werten vergleichen sollte. In der Immobilie sollten alle Räume, auch Keller- und Dachräume sollten genau inspiziert werden. Fotos von allen Räumen helfen, zuhause nochmals alles durchzugehen. Die Angaben im Energieausweis sollten mit denen im Exposé übereinstimmen. Rechtsanwalt Freitag rät, auch alle möglichen Informationen über Modernisierungen der letzten Jahre zu erfragen: „Kommt das Objekt in Betracht und ist es Teil einer Eigentümergemeinschaft, ist es sehr wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten zehn Jahre einzusehen: Sie geben Auskunft darüber, wie die Stimmung in der Gemeinschaft ist und ob Uneinigkeiten bestehen. Wenn das alles so weit in Ordnung geht, sollte man eine zweite Besichtigung vereinbaren und einen erfahrenen Bausachverständigen mitnehmen – denn vieles am Bau erkennen nur Experten; ihr Wissen und ihre Erfahrung schützen vor späteren und meist kostenträchtigen Überraschungen.“

Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

ÜBER 35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

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

Stein für Stein zur Barrierefreiheit

Wie neue Immobilien Stolpersteine von Grund auf aus dem Weg gehen

Vorsprünge, steile Treppen oder unebene Türschwellen zu betreten ist leider nicht jedem problemlos möglich. Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen stehen in diesem Fall oftmals vor einer schier unüberwindlichen Hürde. Unabhängig von altersbedingter oder anderweitiger Einschränkung jeglicher Art: Für jeden sollte ein gesellschaftliches Leben ohne unüberwindbare Hindernisse heutzutage möglich sein. „Damit Menschen mit körperlichen Einschränkungen, wozu oft auch Senioren gehören, – allem voran in den eigenen vier Wänden – unbeschwert den Alltag bestreiten können, sollten Bauherren beim Immobilienbau bestimmte Richtlinien zur Barrierefreiheit berücksichtigen“, erklärt Steven Wieck, Gesellschafter bei den Lift Experten der firsthand CARE GmbH. Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen verpflichtete sich der Bund bereits dazu, alle Gebäude für jeden barrierefrei zugänglich zu machen. Doch im privaten Sektor bleibt die Frage nach der Finanzierung, wenn es um ein uneingeschränktes Eigenheim geht, in den meisten Fällen unbeantwortet. Doch wie schaffen es Betroffene, das eigene Zuhause frei von Stolpersteinen zu gestalten?

LUXUS ODER GRUNDRECHT?

Um ein Gebäude überhaupt erst rundum barrierefrei gestalten zu können, braucht es einen großen finanziellen Spielraum, den der Otto Normalverbraucher leider oft nicht hat. Gerade für Menschen, für die ein normaler Alltag ohne diverse Hilfsmittel und bestimmte bauliche Gegebenheiten nicht möglich ist, ergibt sich hieraus ein großes Dilemma. Aus diesem Grund bieten sich Förderungsmöglichkeiten, die Betroffene finanziell entlasten. „Selbstbestimmtes Wohnen bedeutet nicht nur eine gesteigerte Lebensqualität, sondern steht jedem Bürger als Menschenrecht zu“, stellt Wieck klar. Pflegebedürftige Menschen mit einer entsprechenden Pflegestufe können einen Zuschuss für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes bei der Pflegekasse beantragen. „Als Maximalhöhe kann ein Zuschuss von bis zu 4000 Euro beantragt werden, Genaueres hängt allerdings immer vom Zustand des Betroffenen ab“, führt der Experte aus. „Dies gilt für alle Maßnahmen zur Wohnraumanpassung, wozu beispielsweise die Installation eines Treppenlifts in den unterschiedlichsten Ausführungen gehört.“ Anderweitige Bauvorhaben wie energetische Sanierungen oder Schönheitsreparaturen fallen hingegen nicht unter die Fördermaßnahme, sodass diese wirklich nur den Hilfsbedürftigen zugutekommt.

VON OBEN BIS UNTER SELBSTBESTIMMT

In jedem Bereich eines Gebäudes finden sich Stolperfallen, die es bereits bei der Planung eines neuen Bauvorhabens zu beseitigen gilt. Von der bodengleichen Duschkabine im Badezimmer über motorisch absenkbare Küchenoberschränke bis hin zum Abbau von Türschwellen und dem Einbau eines rutschfesten Bodenbelags steht der gesamte Innenausbau vor vielen kleinen Optimierungen, die in Summe ein barrierefreies Heim ergeben. Darüber hinaus besteht ein großes Problem in einem normalen Wohnhaus darin, obere Etagen zu erreichen. Auch mit einer staatlichen Förderung können sich die wenigsten Menschen beim Neubau auch noch den Luxus eines neuen Fahrstuhls leisten. „Treppenlifte können hier beispielsweise Abhilfe leisten, da sie mittlerweile in den unterschiedlichsten Formen, Größen sowie Preisklassen und Anwendungsbereichen stattfinden“, so Wieck. Sehr stabile Plattformlifte, Kurvenlifte und auch Außenlifte erfüllen ihren Zweck in einem jeweils vollkommen anderen Bereich des Gebäudes. „Individuell lassen sie sich ebenso an die Benutzer anpassen und sorgen somit dafür, dass ein selbstbestimmtes Leben ohne jegliche Stolpersteine für niemanden mehr ein unerreichbares Luxusgut bleibt“, schließt Wieck ab.

Weitere Informationen finden Sie unter www.lift-experten.de.

Gasheizungen müssen fit für die kommenden Winter gemacht werden

Verordnung der Bundesregierung trat am 1. Oktober in Kraft

Durch die rasant gestiegenen Energiekosten wollen aktuell mehr Haushalte denn je weg von ihrer alten Öl- oder Gasheizung. Nur in den wenigsten Fällen kann jedoch vor dem Winter eine neue Heizung eingebaut werden. Wichtig ist deshalb, dass die bestehende Heizung möglichst effizient und bedarfsgerecht läuft. Für Gebäudeeigentümer mit Gasheizungen wird eine Heizungsprüfung daher künftig Pflicht: Am 1. Oktober 2022 tritt eine entsprechende Verordnung der Bundesregierung in Kraft. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Die Heizungsprüfung und eine Optimierung der Anlage müssen spätestens bis zum 15. September 2024 durchgeführt werden. Für Wohngebäude ab sechs Wohneinheiten ist bis dahin zudem ein raumweiser hydraulischer Abgleich bei Gasheizungen Pflicht, sofern er noch nicht durchgeführt wurde. Ab zehn Wohneinheiten gilt bereits der 30. September 2023 als Stichtag. Sinnvoll ist es, die Prüfung möglichst bald vorzunehmen, um frühzeitig Kosten zu sparen, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. Sie kann auch an einen anstehenden Termin mit dem Schornsteinfeger, eine sowieso stattfindende Wartung oder einen ausführlicheren Heizungscheck gekoppelt werden.

Rund die Hälfte der Gasheizungen in Deutschland ist veraltet, sie verursachen oft hohe Betriebskosten. Um den unnötigen Verbrauch zu vermeiden und den Erdgasverbrauch insgesamt in Deutschland zu verringern, hat das Wirtschaftsministerium die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimMaV) erlassen. Die Verordnung gilt zwei Jahre. Sie umfasst Vorgaben für Privatleute, Unternehmen und öffentliche Körperschaften. Die Heizungsprü-

fung und -optimierung ist ein Teil davon. Expertinnen und Experten aus dem Heizungsbau, dem Schornsteinfegerhandwerk oder Energieberater nehmen diese vor.

Marken-Qualität
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
Die FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

Alles auf Lager!

Ob Handwerker oder Heimwerker – bei uns findet jeder die richtigen Werkzeuge und Maschinen – in Fachhandelsqualität.

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 · Mülhäuserstr. 8
Telefon 0761 88332-0
www.bauzentrum-freiburg.de

PRÜFUNG UND OPTIMIERUNG DER HEIZUNG LOHNEN SICH

Eine Untersuchung der Anlage durch Fachleute ist für die meisten Eigentümer sinnvoll: Die Kosten für die Heizungsprüfung werden in einer Größenordnung von 50 bis 150 Euro liegen. Die Heizungsoptimierung ist aufwändiger und daher teurer. Sie kann die Betriebskosten jedoch um bis zu 15 Prozent senken. Die Kosten für Prüfung und Optimierung sind damit in vielen Fällen rasch wieder eingespielt.

Die Fachleute erkennen bei der Prüfung Mängel und können einschätzen, ob eine Optimierung der Einstellungen Vorteile bringt oder eine Reparatur notwendig ist. Sinnvoll ist eine Kopplung an einen bereits vereinbarten Termin, etwa wenn der Kaminkehrtermin oder die Feuerstättenschau des Schornsteinfegers oder die Heizungswartung ansteht. Bei der jährlichen Wartung von Heizkessel, Brenner und der Heizungspumpe steht standardmäßig die Prüfung des Systems und der Austausch von Verschleißmaterialien an. Besonders anfällig sind Düsen, Filtereinsätze oder Schmutzfänger. Sie müssen regelmäßig gereinigt oder ausgetauscht werden, genauso wie bei ölbetriebenen Anlagen der Brennraum von Rußablagerungen befreit werden muss.

HYDRAULISCHER ABGLEICH UND OPTIMIERUNG DER REGELUNG

Bei einer Heizungsprüfung klären die Fachleute auch, ob die Einstellungen der Regelung optimiert sind, ob die Heizung hydraulisch abzulegen ist, ob eine neue Hocheffizienzpumpe eingesetzt werden sollte und ob Dämmmaßnahmen an Armaturen sowie Rohren erforderlich sind.

Zu einem energiesparenden Betrieb gehört unter anderem die optimale Heizungsregelung. Bei einer Heizungsoptimierung wird die Regelung überprüft und richtig eingestellt, damit Räume tagsüber möglichst konstant mit der gewünschten Temperatur bedarfsgerecht beheizt werden können. Über Nacht ist es ratsam, die Temperatur über die Einstellung des Zeitprogramms herunterzuregeln. Senkt man die Vorlauftemperatur beispielsweise etwa ein bis zwei Stunden vor dem Schlafengehen und erhöht sie kurz vor dem Aufstehen wieder, lassen sich vor allem bei älteren, schlecht gedämmten Gebäuden Heizkosten einsparen. Während des Urlaubs und im Sommer sollten Hauseigentümer die Heizung absenken oder, falls keine Frostgefahr besteht, ganz abschalten. Außerhalb der Heizperiode soll nur Warmwasser für Bad und Küche erwärmt werden.

„Eine besonders wichtige Effizienzmaßnahme ist der fachkundig durchgeführte hydraulische Abgleich“, erklärt Frank Hettler. „Er sorgt dafür, dass an jedem Heizkörper die individuell erforderliche Menge Heizungswasser ankommt und auch entfernt liegende Heizkörper ausreichend warm werden. So bleibt kein Raum unversorgt.“ Verpflichtend ist der hydraulische Abgleich zwar nur für Wohngebäude mit Gasheizung ab sechs Wohneinheiten, lohnenswert ist er aber auch für kleine Häuser, bei denen er noch

nicht durchgeführt wurde. Dann spart die Maßnahme Kosten und nutzt die vorhandene Wärme ideal aus.

Der hydraulische Abgleich funktioniert so: Sachverständige ermitteln zunächst mit Hilfe einer Heizlastberechnung, wie gut das Gebäude gedämmt ist. Das hat Auswirkungen darauf, wie viel Wärme jeder Raum und damit wie viel Heizungswasserwasser jeder Heizkörper benötigt. Weiterhin geht es darum, wie hoch der Druck der Heizungspumpe sein muss und wie die Ventilunterteile der Heizkörper voreingestellt sein müssen, damit die Wärme optimal im Haus verteilt werden kann. Ist das Heizsystem hydraulisch abgeglichen, kann in der Regel die Vorlauftemperatur gesenkt werden. Das spart Energie und Geld und bereitet die Anlage für eine mögliche Umrüstung auf erneuerbare Energien vor. Klimafreundlicher ist es zudem auch. Wichtig ist, dass der hydraulische Abgleich nach dem Berechnungsverfahren B durchgeführt wird. Das ist zwar aufwändiger, aber deutlich

effektiver als das Verfahren A. Für größere Gebäude mit sechs und mehr Wohneinheiten ist Verfahren B sogar zwingend vorgeschrieben.

AUCH DIE HEIZUNGSPUMPE UND DÄMMUNG DER ROHRE ANSCHAUEN

Ein Blick auf die Heizungspumpe lohnt sich ebenfalls. „Heizungspumpen sind in vielen Haushalten veraltet oder ungeregelt“, berichtet Tina Schwenk von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. „Ist die Pumpe nicht richtig eingestellt oder läuft sie auf konstant hoher Stufe, verursacht das Zusatzkosten beim Strom und beim Heizenergieverbrauch.“ Bisher waren das 80 bis 160 Euro im Jahr, durch die gestiegenen Strompreise wird es ab sofort deutlich mehr. Die Einschätzung der Experten gibt Aufschluss darüber, wann sich ein Tausch lohnt. Damit die Betriebskosten nicht unnötig teuer werden, empfehlen Fachleute den Einbau von selbstregulierenden und stromsparenden Hocheffizienzpumpen. Moderne Hocheffizienzpumpen verbrauchen rund 90 Prozent weniger Strom.

Zu guter Letzt prüft die Fachperson bei einer Heizungsprüfung, ob Dämmmaßnahmen an Armaturen sowie Rohren sinnvoll sind. Ungedämmte oder schlecht gedämmte Heizleitungen sollten mindestens so dick wie der Rohrdurchmesser eingepackt werden; dies spart zusätzlich Heizenergie.

Achtung: Nicht verwechselt werden sollte die Heizungsprüfung mit dem Heizungscheck. Beim Check geht die Technikerin oder der Techniker noch einen Schritt weiter und inspiert und dokumentiert das komplette Heizsystem. Die Ergebnisse des Checks sind dadurch genauer. Letztendlich führen sie aber oft zu denselben Optimierungsmaßnahmen wie bei der Heizungsprüfung.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau.



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 abgeben werden, da wir zur Identitätsklärung zwingend Ihren Personal-

ausweis 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)

Immobilieneigentum in der Energiekrise

Neuer Informationsbereich auf der Homepage von Haus & Grund Freiburg

Die Energiekrise, die sowohl den Gas- wie auch den Strommarkt erfasst hat, wirft immer längere Schatten. Nicht nur große Gasimporteure wie Uniper sind massiv in Schieflage geraten und benötigen Staatshilfe. Inzwischen drohen auch den ersten Stadtwerken existenzielle Finanzprobleme.

Auch bei den privaten Immobilieneigentümern und Vermietern kommt die Krise zunehmend im Alltag an, wenngleich viele Verbraucher noch keine Preiserhöhungen bekommen haben. Sie erhalten derzeit dank mehrjähriger Verträge noch "altes, billiges Gas". Deutlich greifbarer ist die Krise bereits bei denjenigen, die mit Heizöl oder Pellets heizen. Massive Preissteigerungen gehen hier mit extremen Lieferschwierigkeiten einher. Speziell bei Pellets sind viele Lieferanten nicht oder nur noch eingeschränkt lieferfähig.

Gas- oder Stromverträge (mit Preisgarantie) laufen häufig zum Jahresende 2022 aus. Selbst wenn der bisherige Versorger einen Folgevertrag anbietet, steigen die Preise um ein Vielfaches. Noch dramatischer sieht es aus, wenn ein Versorgerwechsel notwendig ist.

Der Wegfall der Gasumlage sowie der beschlossene Preisdeckel für Gas lassen zwar hoffen. Dennoch bleibt die Situation äußerst angespannt. Um Sie bei dieser verwirrenden und häufig unübersichtlichen Nachrichtenlage auf dem Laufenden zu halten, haben wir auf der Homepage einen eigenen Informationsbereich zur Energiekrise eingerichtet. Dieser wird regelmäßig aktualisiert. Als Download finden Sie dort auch unsere „Energiekrise FAQ“, das viele auftretende Fragen behandelt: von der Preiserhöhung durch Energieversorger bis zur Betriebskostenumlage.

Zu erreichen ist der neue Informationsbereich über die Rubrik „Aktuelles“ oder über den folgenden Link: <https://www.hausgrund-freiburg.de/aktuell.html>.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Haus & Grund-Vermieterbefragung ab 01.12.2022: Machen Sie mit!

Über das wirtschaftliche Verhalten der privaten Kleinvermieter auf dem Mietwohnungsmarkt liegen bislang äußerst wenige belastbare Daten und Fakten vor.

Haus & Grund Deutschland erhebt daher seit dem Jahr 2014 bundesweit Daten, um diesen Missstand zu beheben. In diesem Jahr wird diese Befragung erstmalig online durchgeführt. Haus & Grund Freiburg ist mit dabei!

Unter www.hausundgrund-vermieterbefragung.de/freiburg können Sie vom 01.12.2022 bis 31.12.2022 an unserer Vermieterbefragung teilnehmen. Alternativ gelangen Sie zu Befragung, indem Sie mit Ihrem Smartphone folgenden QR-Code scannen:



Anhand der gewonnenen Daten wird Haus & Grund in der Lage sein, für die politische Vertretung des privaten Immobilieneigentums bessere Argumente zu entwickeln, um so gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit noch überzeugender für Sie eintreten zu können.

Bitte unterstützen Sie uns, indem Sie an der Befragung teilnehmen. Bitte beachten Sie, dass die Befragung erst ab dem 01.12.2022 freigeschaltet ist. Herzlichen Dank!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND**

September 2022, **121,1**

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

September 2022, **121,0**

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



**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 Auskunftsstelle Deutschlands, an.

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



Adressänderung?

**Neue Telefonnummer, neue E-Mail-Adresse?
Neue Bankverbindung?**

Sie haben eine neue Anschrift, eine neue Telefonnummer oder eine neue Bankverbindung? Bitte teilen Sie uns alle Änderungen bei Ihren Kontaktdaten- und Bankdaten umgehend mit. Sie ersparen uns damit viel Arbeit! Sie können uns Ihre geänderten Daten schriftlich oder per Mail an die E-Mail-Adresse verband@haus-grund-freiburg.de zukommen lassen. Sie wollen lieber anrufen? Frau Freygang und Frau Heiny nehmen Ihre Änderungen gerne auch telefonisch zu den üblichen Geschäftszeiten unter Tel. 0761/38056-0 entgegen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau, Solar- und Energieberatung
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden Montag, Donnerstag und Freitag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

- Schriftwechsel mit Behörden, Mieter 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



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 23.11.2022

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE

VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsräum	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



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
Redaktion	Fax: 0761/38056-60; www.haus-grund-freiburg.de Manfred Harner (verantwortlich) verband@haus-grund-freiburg.de
Layout	Jutta Rueß - 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
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.	
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	





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

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



Seit 1870

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

Adolf
Klar
Sanitärtechnik

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

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen
Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12
Mobil 0179-5 14 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de



Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

Nasse Wände?

Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-92 94 96 oder 0761-3 87 36 77
www.isotec-walzer.de



iSO-TEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: bender@werbe-gmbh.de

www.bender-werbung.com

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



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

Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

veeser.putz@t-online.de

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster Verglasung
Verbundfenster Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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