

106. Jahrgang

Ausgabe  
12 | 2022

# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Liebe Mitglieder,  
wir wünschen Ihnen und  
Ihrer Familie ein gesegnetes  
Weihnachtsfest, frohe Feiertage  
und viel Erfolg und Gesundheit  
im neuen Jahr!

  
Manfred Harner  
(Vorsitzender)

  
Stephan Konrad  
(Geschäftsführer)

ÜBER 125 JAHRE



Haus & Grund Freiburg

**Gebrauchsüber-  
lassung an Dritte**

ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS  
ZUR UNTERVERMIETUNG

**Einstellung der  
Zentralheizung**

OPTIMAL VORBEREITET AUF DIE  
HEIZSAISON

**Verbandshaus  
geschlossen**

VOM 27. DEZEMBER 2022 BIS  
EINSCHLIESSLICH 5. JANUAR 2023



### UMKIRCH

4-Zimmer-Wohnung zum Bezug frei, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, 3 Schlafzimmer, 2 Balkone mit top Aussicht, separate Küche, 2 Bäder, renovierungsbedürftig im 9. OG eines Hochhauses, Baujahr 1975, Öl-ZH aus 2005, VA 106 kWh/m<sup>2</sup>a, D, Kellerabteil und PKW-Außenstellplatz

KP € 350.000,-



### BUGGINGEN

2,5-Zimmer-Wohnung im DG – zum Bezug frei Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>, historisches Gebäude, Baujahr ca. 1920, vor wenigen Jahren umfangreich renoviert, neues Dach, neue Fenster, neue Fassade, Gas-EH, VA 155 kWh/m<sup>2</sup>a, ein neuer Energieausweis ist beauftragt, Laminat- und Fliesenböden, Wände und Decken sind isoliert und mit weißem Rauputz gestaltet, schöne Holzbalken, Tageslichtbad mit Wanne, Kellerraum

KP € 225.000,-



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Keine Soziale Erhaltungssatzung beiderseits der Zähringer Straße! Haus & Grund lehnt Aufstellungsbeschluss ab
- 4 Holznutzung im Südwesten: Noch nicht ausgereizt
- 5 Haus & Grund begrüßt Gaspreisbremse  
Entlastungen müssen schon im Januar spürbar sein
- 6 Wie lässt sich zu Hause Strom sparen? Was jeder tun kann, damit der Zählerstand nicht in die Höhe schnell
- 6 Der Traum ist nicht ausgeträumt: Deutsche wollen ins Eigenheim
- 7 Sinkende Baugenehmigungen im Jahr 2022

## RECHT & STEUER

- 8 **Gebrauchsüberlassung an Dritte**  
Wann muss der Vermieter einer Untervermietung zustimmen?
- 9 Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid  
Was ist zu tun?
- 10 Fahrraddiebstahl: Welche Versicherung zahlt?
- 11 Ein Testament kann auch als Brief geschrieben werden
- 11 Gewährleistungsdauer bei Solaranlagen beachten
- 12 Buchbesprechungen  
Heizkostenverordnung: HeizkV  
Mietsachen - Rechtshandbuch zur Wohnraummiete  
Aktuelles Immobilienrecht 2022

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Klagegegner und gerichtliche Vertretung  
Beschlussersetzungsklagen nach der Reform
- 13 Buchbesprechung  
Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht
- 14 Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- 14 Gemeinschaft kann erfolgreich gegen Einzelne klagen
- 15 Aufzüge sollen barrierefrei werden
- 15 Umstrittene Elektroladestation

## RUND UMS HAUS

- 16 Vernünftig heizen – Schimmel vermeiden  
Auch bei Heizkostenexplosion umsichtig handeln
- 17 Gebäude.Energie.Technik 2023 10. bis 12. Februar 2023,  
Messe Freiburg  
Energieeffizient bauen und modernisieren wichtiger denn je
- 18 **Einstellung der Zentralheizung**  
Optimal vorbereitet auf die Heizsaison

## VERBANDSINFO

- 19 Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang
- 19 Haus & Grund-Vermieterbefragung ab 01.12.2022:  
Machen Sie mit!
- 20 Immobilieneigentum in der Energiekrise
- 20 Neuer Informationsbereich auf der Homepage von Haus & Grund Freiburg
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Geschäftsstelle geschlossen

von 27.12.2022 bis einschließlich 05.01.2023

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH in der Zeit von 27. Dezember 2022 bis einschließlich 5. Januar 2023 geschlossen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.



# SCHERER SÜDBADEN

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

### Wasserschadensanierung

Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

### Brandschadensanierung

Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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

Keine Soziale Erhaltungssatzung beiderseits der Zähringer Straße!

## Haus & Grund lehnt Aufstellungsbeschluss ab

Haus & Grund Freiburg hat schon früh den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen kritisiert. Die Stadt beraubt sich nicht nur der Nachverdichtungspotentiale. Sie unterläuft auch die eigenen klimapolitischen Ziele. Die Entscheidung des Gemeinderats am 09.11.2022 für die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung beiderseits der Zähringer Straße ist nur eine Fortsetzung des Freiburger Irrwegs!

Bis zum Jahr 2038 – so das ambitionierte Ziel – soll Freiburg klimaneutral werden. Hierfür sollen im Gebäudebereich die Sanierungsquote von derzeit 1,6 % auf notwendige 2 % bzw. 3 % erhöht sowie die hohen energetischen Standards beim Neubau beibehalten werden. Kein vernünftig denkender Grundstückseigentümer wird jedoch in alte, kaum erhaltungswürdige Gebäude investieren, wenn er durch eine Erhaltungssatzung gegängelt wird. Die Folge: gewünschte energetische Sanierungen werden ausbleiben. Aber selbst, wenn man energetisch sanieren wollte, sind nur Mindeststandards zulässig. In den Satzungsgebieten gilt, dass ein Genehmigungsanspruch für energetische Sanierungen nur dann besteht, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dient. Dies bedeutet: grundsätzlich sind nur absolute Mindeststandards genehmigungsfähig! Da nutzen die besten Förderprogramme der KfW nichts.

Wie passt das in eine Zeit, in der mit Händen und Füßen um Konzepte für eine energiepolitische Wende gerungen wird?

Vor diesem Hintergrund kritisiert Haus & Grund Freiburg ausdrücklich, dass nun auch beidseits der Zähringer Straße eine Soziale Erhaltungssatzung aufgestellt werden soll. Soziale Erhaltungssatzungen dürfen nach dem Baugesetzbuch nur für Gebiete und Quartiere zum Einsatz kommen, die ein hohes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial aufweisen und unter starkem Aufwertungsdruck stehen.

Die Stadt Freiburg missbraucht abermals rechtswidrig dieses baurechtliche Instrument, um eine unzulässige Mietenpolitik zu betreiben. Dies haben zum Glück u.a. CDU, FDP/BfF und Freie Wähler erkannt und gegen den Aufstellungsbeschluss gestimmt.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



• Beratung

• Kundendienst

• Gas- und Öl-Brennwerttechnik

• Brennstoffzellen

• Solaranlagen

• Badgestaltung

• Wasserversorgung

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

## Holznutzung im Südwesten: Noch nicht ausgereizt

Studie zeigt Potenzial in Baden-Württemberg auf und gibt Hinweise welche Daten fehlen

Holz ist ein wichtiges Element einer klimaneutralen Wirtschaft. Der Rohstoff kann etwa in Gebäuden energieintensiven Stahlbeton ersetzen und so als CO<sub>2</sub>-Speicher dienen. In Form von Restholz kann er außerdem Gas und Erdöl in der Wärmeversorgung ersetzen. Eine neue Studie der Hochschule Rottenburg zeigt nun, dass das Potenzial zur Nutzung von Holz in Baden-Württemberg noch längst nicht ausgereizt ist. Im Wald werden jedes Jahr nur rund 75 Prozent des Zuwachses entnommen. In Verbindung mit Effizienzsteigerungen kann die Holznutzung bis Mitte des Jahrhunderts um 30 bis 70 Prozent gesteigert werden, ohne das Ökosystem Wald zu schädigen. Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung zeigt aber auch, dass die verfügbaren Daten mit Unsicherheiten behaftet sind. Genaue Zahlen sind nur für einzelne Sektoren vorhanden, etwa im Altholzmarkt oder der Säge- und Holzwerkstoffindustrie. Die Autoren empfehlen daher eine umfassendere Holz-Statistik für Baden-Württemberg. Die Studie wurde gefördert von der Plattform Erneuerbare Energien Baden-Württemberg (Plattform EE BW), unterstützt durch den Deutschen Säge- und Holzindustrie Bundesverband sowie den Holzenergie-Fachverband Baden-Württemberg.

Im Rahmen der Kurzstudie „Holzbasierte Bioökonomie Baden-Württemberg: Analyse der Datenlage zu Holz-Stoffströmen“ hat die Hochschule Rottenburg die aktuell verfügbaren Informationen gesammelt, dokumentiert und aufbereitet. Die Untersuchung soll die Grundlage liefern für ein umfassender angelegtes Forschungsprojekt zur Erfassung und zum Monitoring der Stoffströme für die Holzwirtschaft in Baden-Württemberg.

### HOLZ IST EIN NACHWACHSENDE ROHSTOFF: FÜR GEBÄUDE ODER HEIZUNGEN

Baden-Württemberg ist ein walddreiches Bundesland. Es verfügt in Deutschland nach Bayern über den zweithöchsten Baumbestand. Daher ist es verwunderlich, dass im Südwesten im Gegensatz zu den Nachbarländern Österreich und Schweiz sowie in Bayern keine umfassende Holz-Statistik existiert. Nur mit solchen Daten

# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**

kann man das nachhaltige Nutzungspotenzial von Holz exakt beziffern. Das ist auf folgendem Grund nötig: Holz ist einer der wichtigsten nachwachsenden Rohstoffe, die es in Deutschland gibt. Es ist besonders gut dafür geeignet, mineralische Rohstoffe – im Baugewerbe zum Beispiel Stahl und Beton – sowie fossile Energieträger wie Öl und Erdgas zu ersetzen. Auf diese Weise sind weniger Rohstoff- und Energieimporte notwendig. Angesichts der derzeit unsicheren Energieversorgung ein gewichtiges Argument. Darüber hinaus tragen bewirtschaftete Wälder mehr zum Klimaschutz bei als sich selbst überlassene. Jüngere, sich im Wachstum befindliche Bäume binden mehr Kohlenstoffdioxid als alte. Ein weiterer Kohlenstoffspeicher entsteht in Form von langlebigen Holzprodukten. Dazu zählen etwa Möbel und Holzhäuser.

#### IN DEUTSCHLAND KANN MAN SICH AUF EINE NACHHALTIGE FORSTWIRTSCHAFT VERLASSEN

In Deutschland wird eine nachhaltige Forstwirtschaft betrieben. Dem Wald wird sogar weit weniger Holz entnommen als nachwächst, im langjährigen Durchschnitt etwa nur drei Viertel des Zuwachses. Gewisse Baumbestandteile verbleiben im Wald und dienen als Nährstoffe sowie als Lebensraum für Insekten. Diese Zahl zeigt, dass die Nutzung des einheimischen Holzes auch innerhalb ökologischer Grenzen noch gesteigert werden kann. „Diesen Spielraum sollten wir nutzen“, sagt dazu Jörg Dürr-Pucher, Vorstand der Plattform Erneuerbare Energien Baden-Württemberg. „Dabei gehen die stoffliche und die energetische Nutzung Hand in Hand, da für sie unterschiedliche Baumbestandteile eingesetzt werden. Bei der Nutzung als Baumaterial kommt hochwertiges Holz zum Einsatz, bei der energetischen Nutzung anderweitig nur schlecht nutzbares Restholz.“

„Wichtig ist nun, dass das Land bald eine detaillierte Erfassung aller Holzstoffströme entlang der gesamten Wertschöpfungskette auf den Weg bringt“, fordert Prof. Dr. Harald Thorwarth, Vorsitzender des Holzenergie-Fachverbands Baden-Württemberg. „Nur wenn wir wissen, welche exakten Mengen an Holz wo und wie genutzt werden und welche Potenziale wo verfügbar sind, kann die im Südwesten bereits gut aufgestellte Holzindustrie die Nutzung des Holzes nachhaltig ausweiten.“

#### BIOÖKONOMIE ALS KREISLAUFWIRTSCHAFT

Fachleute sprechen in diesem Zusammenhang von Bioökonomie. Sie wird verstanden als eine umfassende Kreislaufwirtschaft auf Basis nachwachsender Rohstoffe und ist ein politisch erklärtes Ziel der Landes- wie auch der Bundesregierung. Entsprechende Strategien dazu wurden bereits veröffentlicht. Holz ist dafür ein zentraler Rohstoff. Im Sinne des Kreislaufs werden Holzprodukte nach einer erstmaligen Nutzung weiterverwendet, zum Beispiel in Spanplatten. Wissenschaftliche Studien zeigen, dass wegen des oft hohen Schadstoffgehalts im Altholz nur ein bis zwei Wiederverwendungen möglich sind. Eine gute Alternative danach ist der Einsatz zur Gewinnung von Wärme und Strom. Die im Altholz

enthaltenen Schadstoffe werden bei der Verbrennung abgebaut oder sammeln sich in der Asche an und können so aus dem Nutzungskreislauf ausgeschleust werden. Die bei der Ernte und Verarbeitung von Holz anfallenden Reststoffe werden ebenfalls für die sogenannte Bioenergie genutzt, die rund 80 Prozent der erneuerbaren Wärme liefert. Um den Kreislauf ganz zu schließen, müssen künftig auch Verfahren entwickelt werden, mit denen Pflanzennährstoffe und andere wertvolle Elemente in der Holzasche recycelt werden können.

In der Holzwirtschaft wie auch in der Holzenergie-Branche wird ein „Zero waste“-Ansatz bereits gelebt, wie die Erfindung der Holzpellets – verpresste Sägespäne und andere Nebenprodukte – zeigt. Weitere Innovationen in Form neuer biobasierter Produkte sind künftig zu erwarten. „Ziel sollte es sein, die verfügbaren Mengen an Holz möglichst intelligent einzusetzen. Neben verschiedenen stofflichen Anwendungen ist der Einsatz von Holz als Energieträger weiterhin sinnvoll und für die Energiewende wichtig: Holzenergie steht bereits heute wirtschaftlich zur Verfügung, kann vielfältig vom Einfamilienhaus bis zur Industrie eingesetzt werden und speichert Energie in fester Form“, fasst Jörg Dürr-Pucher zusammen.

## Haus & Grund begrüßt Gaspreisbremse

Entlastungen müssen schon im Januar spürbar sein

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland begrüßt die Einführung einer Gaspreisbremse. Es sei wichtig, dass allen Haushalten, die mit Gas und Fernwärme versorgt werden, in dieser Krisensituation geholfen werde. „Das jetzt vorgesehene Ausweiten der Preisbremse auf die heizintensiven Monate Januar und Februar ist notwendig und richtig, um den Bürgerinnen und Bürgern durch den Winter zu helfen“, kommentierte Verbandspräsident Kai Warnecke entsprechende Pläne der Bundesregierung.

Er wies darauf hin, dass durch die Rückwirkung der Bremse die tatsächliche Entlastung erst im März erfolgen werde. „Das wird für viele Bürgerinnen und Bürger am Jahresanfang eine sehr große finanzielle Herausforderung sein. Deshalb muss die Bundesregierung alles daransetzen, die tatsächliche Entlastung auf den Januar vorzuziehen.“ Es sei jetzt Aufgabe des Bundestages, dies sicherzustellen.

Haus & Grund Deutschland forderte die Bundesregierung zudem auf, ihre Bemühungen zu verstärken, das in Deutschland zur Verfügung stehende Gasangebot zu erhöhen. Nur dies würde dauerhaft und nachhaltig zu sinkenden Preisen führen.



Haierweg 6  
79114 Freiburg  
Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
info@kleinealbers.de

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Fachbetrieb nach §19 WHG	<b>seemann</b>	www.tankschutz-seemann.de
<b>Tankschutz</b>		
Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung		
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157		
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151		
TÜV-Mängelbeseitigung		

# Wie lässt sich zu Hause Strom sparen?

Was jeder tun kann, damit der Zählerstand nicht in die Höhe schnell

Energie sparen ist derzeit das Thema schlechthin. Was kann jeder Einzelne dazu beitragen? Eine Rolle spielt die technische Ausstattung des Zuhauses. Oft hilft es aber schon, das eigene Verhalten zu ändern. Die Debeka, eine der größten Versicherungsgruppen und Bausparkassen in Deutschland, gibt Tipps, wie sich zu Hause Strom sparen lässt.

## DIE GRÖSSTEN STROMFRESSER

Am meisten Strom verbrauchen in einem Privathaushalt in der Regel ältere Elektrogeräte, die nicht energieoptimiert sind – und Geräte im Dauerbetrieb, wie Kühl- und Gefrierschrank, Radiatoren, Klimageräte, eine elektrische Wasseraufbereitung, die Heizungspumpe. Aber auch Fernseher, Spielekonsolen, Computer, besonders mit großen Bildschirmen, benötigen viel Strom. In manchen Bereichen sollte man sein eigenes Verhalten hinterfragen, denn durch bewusste und optimale Nutzung von Geräten lässt sich Strom einsparen.

## ELEKTRONISCHE AUSSTATTUNG OPTIMIEREN

Der erste Schritt: durchs Zuhause gehen und die größten Stromfresser identifizieren. Wenn es die Haushaltskasse hergibt, kann es sich lohnen, ältere gegen energieeffizientere Modelle auszutauschen. Übrigens lassen sich elektronische Geräte im Haushalt finanziell gegen Sturz, Diebstahl und Beschädigung wegen Feuchtigkeit, Vandalismus oder Überspannung absichern, zum Beispiel bei der Debeka. Wo Lampen lange brennen, lohnt sich ein Umstieg auf LEDs. Die sind zwar teurer in der Anschaffung, aber sparsam im Verbrauch und langlebig. In Durchgangsbereichen wie dem Flur können Bewegungsmelder sinnvoll sein. Auf Dauer vergeuden auch Geräte im Standby-Modus viel Energie. Daher: Stecker ziehen, ausschaltbare Mehrfachstecker oder eine smarte Steckdose nutzen, die per App gesteuert werden kann.

## ALLTAGSTIPPS ZUM SPAREN

Viele einfache Strom-Spar-Maßnahmen sind bekannt, aber den ein oder anderen Tipp kennt noch nicht jeder: Wäsche lieber aufhängen als in den Trockner. Bei Wasch- und Spülmaschine das Eco-Programm wählen. Das dauert zwar erheblich länger, spart aber Wasser und Strom. Kochwäsche nur zum Desinfizie-

ren nutzen, sonst bei niedrigeren Temperaturen waschen. Spül- und Waschmaschine nur vollgeräumt laufen lassen, ebenso den Trockner, wenn er sich nicht vermeiden lässt. Gefrierschrank oder -fach abtauen, falls sich Eis gebildet hat. Deckel auf die Töpfe beim Kochen. Licht nur da anschalten, wo es auch gebraucht wird – und ausschalten, wenn man den Raum verlässt. Zum Surfen lieber Smartphone, Tablet oder Laptop statt des Computers nutzen. Tipp: Wer ein Eigenheim besitzt und investieren möchte, könnte per Photovoltaik- oder Solaranlage mithilfe der Sonne selbst Energie erzeugen.

Mehr Informationen zur Absicherung des elektronischen Equipments und zur Finanzierung von Modernisierungen am Haus erhalten Interessierte in der Debeka-Geschäftsstelle vor Ort oder unter [www.debeka.de](http://www.debeka.de).

# Der Traum ist nicht ausgeträumt: Deutsche wollen ins Eigenheim

Noch immer träumen viele Deutsche von der eigenen Immobilie. Auch für junge Erwachsene, so Umfragen, ist das eigene Heim noch immer ein wichtiges Ziel. Daran haben offenbar auch stark gestiegene Bau- und Immobilienpreise und die ebenfalls mittlerweile gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen nichts geändert. Die Erfahrungen aus den Corona- Lock-Downs haben offenbar die Wertschätzung einer selbstgenutzten Immobilie noch gefördert. Besonders wichtig ist den jüngeren Erwachsenen nicht nur das Thema Nachhaltigkeit, auch wenn die damit verbundenen höheren Kosten durchaus gesehen werden, sondern vor allem ein gutes nachbarschaftliches Umfeld und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten. Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren, sieht für die Politik eine ganze Reihe von Baustellen, die schnellstmöglich angegangen werden müssen: „Notwendig ist, dass der jüngeren Generation ein passendes Angebot gemacht werden kann. Dabei müssen wir von der Stadtplanung über die Gesetzgebung hin zur Förderpolitik kreativer werden. Nachhaltigkeit, Immobilieneigentum und die Entwicklung moderne Quartiere für Jung und Alt sollten ganzheitlich auch mit dem geförderten Wohnungsbau gedacht werden. Wenn wir hier attraktive Stadtviertel mit vernünftigen Nahversorgungsangebot schaffen, können wir den Gedanken der Stadt

Wir installieren Ihre E-Tankstelle  
für Ihre Elektromobilität.



elektro  ullmann

0761 / 414 79

## Elektro Meßmer GmbH

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



## Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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



fortentwickeln und so die Entwicklung im Innenbereich fördern. Wichtig ist, dass das Problem der immensen Anforderungen an das für den Erwerb meist geforderte Eigenkapital anzugehen und so privates Engagement und damit auch Altersvorsorge zu ermöglichen. Wohneigentum sichert auch gegen Inflationsrisiken ab. Noch haben sich Bund und Länder nicht auf eine Senkung der Grunderwerbssteuer oder einen Freibetrag für selbstnutzende Erstkäufer einigen können – dabei wäre damit ein erster Schritt in Richtung Aktivierung privater Investition in den Wohnungsmarkt getan. Angesichts der steigenden Bauzinsen und Preise am Bau wäre dies eine wichtige auch baukonjunkturelle Maßnahme.

Doch bleibt es auch hier bisher bei Ankündigungen des Bundes, während etwa Sachsen und Hamburg für die Grunderwerbssteuer als Landessteuer Erhöhungen planen.“

Die Bundesregierung hatte in ihrem Koalitionsvertrag ausdrücklich auch die Förderung der Eigentumsquote als Ziel genannt. Eine Kompensation von Einnahmeverlusten der Länder durch den Bund hatte das Bundesfinanzministerium allerdings ausgeschlossen. Fördermodelle für den Weg zur eigenen Immobilie sollen erst Anfang 2023 vorgelegt werden.

## Sinkende Baugenehmigungen im Jahr 2022

### Deutlicher Rückgang bei Einfamilienhäusern

Im Juli 2022 gingen die Baugenehmigungen um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zurück. Dies geht aus einer aktuellen Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hervor. Vergleicht man den Zeitraum von Januar bis Juli der Jahre 2021 und 2022, so sank die Zahl der Baugenehmigungen insgesamt um 2,1 Prozent oder 4.690 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der Genehmigungen nur marginal verändert. So wurden in diesem Jahr bis zum Monat Juli nur zwei Anträge weniger bewilligt als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl genehmigter Bauanträge für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm im Vergleich zum Vorjahr sogar um 7,1 Prozent und somit um 116.096 Wohnungen zu. Der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen ist auf die Einfamilienhäuser zurückzuführen. Hier sank die Zahl der Genehmigungen von Januar bis Juli im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,1 Prozent.

#### BAUKINDERGELD AUSGELAUFEN

Destatis nennt als Ursache dieses drastischen Rückgangs das Auslaufen des Baukindergeldes. Alle Familien mit Kindern, die bis Ende März 2021 eine Baugenehmigung vorliegen hatten, konnten diese staatliche Fördermaßnahme beantragen. Das führte dazu, dass bis März 2021 fast 7.400 Einfamilienhäuser mehr genehmigt wurden als in den ersten drei Monaten 2022.

#### STEIGENDE KOSTEN UND LIEFERENGÄPSE

Auch wenn das Auslaufen des Baukindergeldes sicherlich der Hauptgrund für den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern ist, sind die aktuellen Entwicklungen der Material- und Energiekosten, der Bauzinsen sowie der Lieferengpässe als negative Effekte nicht von der Hand zu weisen. Auch der weiterhin vorherrschende Fachkräftemangel und die wirtschaftlichen Probleme einiger kleiner und mittlerer Handwerkerbetriebe dürften sich dämpfend auf die Bauwirtschaft ausgewirkt haben.

#### FOLGEN DER UKRAINE-KRISE SCHWER VORHERSEHBAR

Die künftige Entwicklung hängt maßgeblich vom Verlauf des Krieges in der Ukraine und der Corona-Pandemie ab. Die wirtschaftlichen Folgen dieser Krisen sind jedoch aufgrund zu vieler Unsicherheiten bisher nur schwer prognostizierbar. Es bleibt daher abzuwarten, ob und wie lange sich der aktuelle Trend in der Bauwirtschaft weiter fortsetzt. Jüngste Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken zeigen aber, dass der Ukraine-Krieg im ersten Quartal des Jahres 2022 definitiv noch keinerlei Auswirkungen auf die Entwicklung der Immobilienpreise hatte. Diese stiegen von Januar bis April um 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der vielfach prognostizierte Preisrückgang aufgrund steigender Bauzinsen ist bisher empirisch somit noch nicht nachweisbar.

Jakob Grimm

**WANTED**

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

**elektro ehret**

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

**SCHILLINGER**

DIE ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

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

# Gebrauchsüberlassung an Dritte

## Wann muss der Vermieter einer Untervermietung zustimmen?

Generell gilt: Für eine Untervermietung müssen Mieter die Vermieter stets um Erlaubnis fragen. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Doch ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters besteht nicht immer.

Mieter sind ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Dies ist in § 540 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Der Vermieter hat zunächst ein berechtigtes Interesse daran, dass nur die Personen in der Wohnung leben, welche auch im Mietvertrag stehen. Denn diese hat sich der Vermieter als seine Vertragspartner ausgesucht – und keine anderen. Von einer „heimlichen“ „dauerhaften“ Aufnahme von Personen in die Mietwohnung, genauso wie einer zeitweiligen Untervermietung, ist Mietern daher dringend abzuraten. Im schlimmsten Fall riskieren diese nämlich damit eine Kündigung des Mietverhältnisses – die Grundlage dafür liefert auch § 543 Absatz 2 Nummer 2 BGB.

### ANSPRUCH AUF GEBRAUCHSÜBERLASSUNG AN DRITTE

Entsteht allerdings für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen (§ 553 BGB). Dieses berechtigte Interesse kann zum Beispiel in der Erzielung von Untermieteinnahmen bestehen, um die Miete zu zahlen, wenn der Mieter zeitweilig an einem anderen Ort lebt.

### ANSPRUCH AUF ÜBERLASSUNGSERLAUBNIS BESTEHT NICHT IMMER

Ausnahmen liefert § 553 BGB gleich mit: Wenn in der Person des Dritten ein triftiger Ablehnungsgrund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann, muss der Vermieter nicht zustimmen.

Doch auch der Zeitpunkt ist wichtig, wann das berechtigte Interesse seitens des Mieters entstanden ist. Damit beschäftigt sich das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 30. Juni 2022 (67 S 35/22). Das Gericht hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Mieter vom Vermieter auch dann eine Gebrauchsüberlassung von Teilen der angemieteten Wohnung verlangen kann, wenn bereits vor Abschluss des Mietvertrages ein mögliches Interesse bestand – in diesem Fall ein mehrjähriger Auslandseinsatz.

### DER FALL

Die Berliner Mieter klagten vor dem Amtsgericht auf Zustimmung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der angemieteten Wohnung an eine dritte Person, da sie im Ausland arbeiteten. Der Vermieter erhob Widerklage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, Zahlung der Miete sowie Feststellung, dass er keine Zustimmung schulde. Das Amtsgericht entschied zugunsten der Mieter und befand, das berechtigte Interesse sei erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden, da die Kläger bei dessen Abschluss noch nicht hätten sicher sein können, ihr Berufsleben künftig im Ausland zu verbringen.

### ÜBERLASSUNGSINTERESSE WAR BEREITS LATENT VORHANDEN

Das Landgericht sah dies anders und erklärte, den Mietern stünde kein Anspruch auf teilweise Gebrauchsüberlassung der Wohnung zu. Für den Ausschluss des Überlassungsanspruchs reiche es aus, dass das Überlassungsinteresse des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits latent vorhanden ist. Ein solcher Fall läge hier vor: Das Interesse der Kläger war bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden, mindestens aber latent angelegt. Denn die Kläger waren schon vor Abschluss des Mietvertrages beruflich im Ausland tätig. Es bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kein Anhaltspunkt dafür, dass die beruflichen Auslandsentsendungen nach Vertragsschluss ein Ende finden würden.

Das für einen Genehmigungsanspruch erforderliche wirtschaftliche Interesse stehe laut Landgericht auch deshalb infrage, weil die Kläger nicht nur Mieter der streitgegenständlichen Wohnung, sondern darüber hinaus auch noch Eigentümer einer weiteren Wohnung in Berlin seien. Diese nutzten sie nicht zu eigenen Wohnzwecken, sondern ausschließlich zur Erzielung ihrer Altersvorsorge dienender Mieteinnahmen.

Anna Katharina Fricke

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen



# Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

## Was ist zu tun?

In Kürze liegen sie bei jedem Eigentümer im Briefkasten: der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid. Beides Vorboten der neuen Grundsteuer.

Nach Abgabe der Grundsteuererklärung erhält nämlich jeder Eigentümer mehrere Bescheide – vom Finanzamt und von der Gemeinde.

Der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid enthalten wichtige Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer. Doch sie können falsch sein! Sollten Sie Fehler in den Bescheiden entdecken, müssen Sie zügig reagieren. Keinesfalls sollten Sie sich zurücklehnen und bis zum Erlass des Grundsteuerbescheids im Jahr 2025 warten!

### GRUNDSTEUERWERTBESCHIED

Anhand der Daten, die die Eigentümer in der Grundsteuererklärung angeben, berechnet das Finanzamt den sog. Grundsteuerwert, also den steuerlichen Wert der Immobilie. Daraufhin stellt es den Grundsteuerwertbescheid (Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert) aus. Dieser Bescheid ersetzt den bisherigen Einheitswertbescheid.

In diesem Bescheid sollten u.a. folgende Punkte auf Richtigkeit geprüft werden:

- Gemarkung, Flurstücknummer
- Fläche des Grundstücks
- Richtige Nutzungsart (Wohnfläche)
- Bodenrichtwert
- Eigentumsverhältnisse

### GRUNDSTEUERMESSBESCHIED

Außerdem ermittelt das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den sog. Grundsteuermessbetrag. Auch darüber erhält jeder Eigentümer einen Bescheid, den Grundsteuermessbescheid (Feststellungsbescheid über den Grundsteuermessbetrag).

Dieser Bescheid kann ebenfalls mit Fehlern behaftet sein. Daher sollten hier u.a. folgende Punkte geprüft werden:

- Ist beim Grundsteuerwert der richtige Betrag angegeben?
- Ist die Steuermesszahl für die Gebäudeart korrekt?
- Liegt ein Denkmal vor? (reduzierte Steuermesszahl)
- Gemarkung, Flurstücknummer

### FEHLER ENTDECKT?

Legen Sie unbedingt bei dem für Sie zuständigen Finanzamt Einspruch ein, wenn Sie sich unsicher sind oder bereits einen Fehler entdeckt haben. Hierfür haben Sie lediglich einen Monat Zeit. Durch den Einspruch stoppen Sie den Fristablauf, bekommen mehr Zeit zur Prüfung und können reagieren, wenn Teile der Grundsteuerregelung in den kommenden Jahren von den Gerichten für ungültig erklärt werden. Wird die Einspruchsfrist verpasst, steht die Steuerlast für Ihre Immobilie für die nächsten sieben Jahre fest! Der Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid bilden ab 2025 die Grundlage für die kommenden Grundsteuerbescheide, auch wenn die früheren Bescheide fehlerhaft waren.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



**BAU DIR DEINE EIGENE ENERGIEWENDE**

WWW.GETEC-FREIBURG.DE

**10.–12.2.2023**

**MESSE FREIBURG**

ÖKOLOGISCHE BAUKOMPONENTEN  
HEIZUNGS- UND ANLAGENTECHNIK  
ERNEUERBARE ENERGIEN  
ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN

**Gebäude  
ENERGIE  
Technik**

PLANEN | BAUEN | WOHNEN

VERANSTALTER: SOLAR PROMOTION

MITVERANSTALTER: Management Marketing FWTM FREIBURG, Handwerkskammer Freiburg

# Fahrraddiebstahl

## Welche Versicherung zahlt?

Mehr als 300.000 Fahrräder werden jährlich in Deutschland als gestohlen gemeldet. Besonders in den Städten häufen sich die Zahlen. Ein solcher Verlust ist für den Besitzer ärgerlich und teuer. Wie lässt sich der Drahtesel am besten versichern?

Das Fahrrad zählt zum Hausrat und muss für den Versicherungsschutz in der Versicherungssumme der Hausratversicherung berücksichtigt sein. Bei einem Einbruchdiebstahl in verschlossenen Räumen wie Keller oder Haus beziehungsweise Wohnung werden dann auch entwendete Zweiräder ersetzt. Da der Hausrat zum Neuwert versichert ist, zahlt die Versicherung den Neupreis der Wiederbeschaffung eines Fahrrads gleicher Art und Güte.

Allerdings finden die meisten dieser Diebstähle nicht in verschlossenen Räumen statt, sondern während der Nutzung des Rads. Wurde das Fahrrad im öffentlichen Raum oder auf privaten Grundstücken abgestellt und gestohlen, handelt es sich um einen „einfachen Diebstahl“. Damit die Versicherung zahlt, bedarf es eines besonderen Einschlusses in der Hausratversicherung.

Der Zusatzbeitrag für den Fahrradschutz richtet sich nach dem Wert des zu versichernden Objektes und wird in der Regel prozentual der Versicherungssumme mitversichert. Entschädigt wird dann auch der Neuwert bei der Wiederbeschaffung des Fahrrads.

## SIND E-BIKES ODER PEDELECS AUCH VERSICHERT?

Grundsätzlich sind auch E-Bikes und Pedelecs in der Hausratversicherung oder speziell über den Fahrradzusatz mitversichert, sofern keine Versicherungspflicht besteht, wie es zum Beispiel für sogenannte S-Pedelecs der Fall ist. Um im konkreten Fall sicherzugehen, empfiehlt es sich, mit dem Versicherer Rücksprache zu halten.

## IST DAS FAHRRADZUBEHÖR MITVERSICHERT?

Bei einem Einbruchdiebstahl am Versicherungsort ist das Fahrradzubehör ohnehin als Hausrat mitversichert. Besteht ein zusätzlicher Einschluss für Fahrraddiebstahl, sind auch darüber alle fest am Fahrrad angebauten Teile mitversichert, zum Beispiel Kindersitz, Fahrradkorb, Fahrradanhänger oder Trinkflaschenhalter. Wichtig: Die Anschaffungskosten müssen in der Versicherungssumme berücksichtigt werden, denn diese gilt als Entschädigungsobergrenze. Aber Achtung: Das Zubehör ist nur in Verbindung mit dem Fahrraddiebstahl versichert – nicht aber, wenn es einzeln vom Fahrrad entwendet wird.

## WANN ZAHLT DIE VERSICHERUNG?

Damit die Versicherung zahlt, muss das Fahrrad mit einem geeigneten und eigenständigen Schloss gegen den Diebstahl gesichert gewesen sein. Ein am Rad befindliches Rahmens Schloss reicht dafür nicht aus. Darüber hinaus muss das Fahrrad auch in einem gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum abgeschlossen sein. Je nach Vereinbarung ist der Diebstahl rund um die Uhr oder nur zu bestimmten Zeiten abgesichert. Ältere Versicherungsverträge enthalten mitunter eine zeitliche Begrenzung für Diebstähle zwischen 6 und 22 Uhr. Ist das Fahrrad nachts noch in Gebrauch und steht beispielsweise vor dem Kino, ist es hingegen auch diebstahlversichert.

## WAS IST ZU TUN BEI EINEM FAHRRADDIEBSTAHL?

Wurde das Fahrrad gestohlen, ist eine Anzeige bei der Polizei erforderlich und der Versicherer zu informieren. Idealerweise sollten folgende Informationen vorliegen:

- Kaufbeleg und Unterlagen des Herstellers inklusive Rahmennummer,
- Belege zum Fahrradzubehör
- , Marke, Farbe, Ausstattung und Zustand des Fahrrads (idealerweise fotografisch dokumentiert).

Taucht das Fahrrad innerhalb von drei Wochen, nachdem es als gestohlen gemeldet wurde, nicht wieder auf, muss erneut eine Meldung an den Versicherer erfolgen. Dann wird die Entschädigungsleistung fällig.

## LASSEN SIE SICH BERATEN

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz oder interessieren sich für ein Angebot über eine Hausratversicherung? Das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 zur Verfügung.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

**moser**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



MOSEBBAUSERVICE  
**bärestark**  
QUALITÄT AM BAU

Alles aus einer Hand.

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

## Ein Testament kann auch als Brief geschrieben werden

Normalerweise wird ein Testament handschriftlich auf einem Blatt Papier aufgesetzt und danach in den eigenen Unterlagen aufbewahrt. Möglich wenngleich unüblich ist es aber auch, das Testament in Briefform an die darin bedachte Person zu versenden. Das geht aus einer neuen Entscheidung des Oberlandesgerichts Saarbrücken hervor, auf die das Erbrechtsportal ‚Die Erbschützer‘ hinweist (Az.: 5 W 62/21).

Im dem Fall hatte eine unverheiratete und kinderlose Erblasserin einem Paar am 27.12.2018 eine Grußkarte folgenden Inhalts geschrieben: „Ich möchte mich für die liebevolle Aufnahme am 1. Weihnachtstag recht herzlich bedanken. Im neuen Jahr gehe ich mit Toni zum Notar; Ihr allein sollt meine Erben sein. Meine Patin kümmert sich überhaupt nicht mehr um mich, da ist jede Verbindung abgebrochen.“

Im September 2019 ließ die Erblasserin tatsächlich von einem Notar einen entsprechenden Testamentsentwurf anfertigen. Aufgrund einer sturzbedingten Krankenhauseinweisung konnte der vereinbarte Notartermin nicht mehr stattfinden. Die von der Erblasserin vorgesehenen Erben beantragten nach dem Tod der betagten Dame beim Amtsgericht St. Wendel aufgrund der Grußkarte die Erteilung eines Erbscheins, der sie als rechtmäßige Erben ausweisen sollte. Und tatsächlich erließ das Nachlassgericht einen entsprechenden Beschluss, gegen den die gesetzlichen Erben Beschwerde beim Oberlandesgericht Saarbrücken einlegten – mit Erfolg.

„Die Saarbrücker Richter führten aus, dass ein privatschriftliches Testament grundsätzlich auch in einem vom Erblasser eigenhändig geschriebenen und unterschriebenen Brief enthalten sein kann. Ein solches Testament könne allerdings nur dann juristisch Bestand haben, wenn der Erblasser den Brief mit ernsthaftem Testierwillen verfasst habe“, berichtet Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke, Geschäftsführer des Legal Tech Portals ‚Die Erbschützer‘.

Im konkreten Fall äußerte das Oberlandesgericht Saarbrücken genau an dem Testierwillen der Briefeschreiberin Zweifel. Zwar habe sie in der Grußkarte festgehalten, dass die beiden genannten Personen allein ihre Erben sein sollten. Zugleich kündigte sie aber an, dafür im neuen Jahr einen Notar aufzusuchen. Vor

diesem Hintergrund, so das Gericht, könne der Testierwille nicht eindeutig festgestellt werden. Vielmehr handele es sich allein um die Ankündigung einer künftigen Erbeinsetzung.

„Die Tatsache, dass die Erblasserin später von einem Notar einen Testamentsentwurf formulieren ließ und einen Notartermin vereinbarte, deutet nach Ansicht des Gerichts darauf hin, dass die Dame selbst davon ausging, mit der Grußkarte noch kein Testament abgesetzt zu haben. Der Fall zeigt, dass hochbetagte ErblasserInnen möglichst schnell und eindeutig ihre Rechtsnachfolge regeln sollten.“ Sonst, so Gelbke, bestehe die Gefahr, dass genau diejenigen Personen erben, die der Erblasser eigentlich von der Erbfolge ausschließen wollte.

## Gewährleistungsdauer bei Solaranlagen beachten

Viele Bauherren installieren Photovoltaikanlagen auf ihrem Dach. Der Verband Privater Bauherren (VPB) rät Bauherren, sich schon in der Planungsphase Gedanken über die Solaranlage zu machen und sich von unabhängigen Sachverständigen beraten zu lassen. Was passiert aber, wenn die Anlage später einmal doch defekt ist? Dann greift zunächst die Gewährleistung. Und die kann entweder zwei oder fünf Jahre abdecken, so der VPB. Was wann gilt, das ist nicht einheitlich geregelt, aber es gibt dazu inzwischen eine Reihe von interessanten Urteilen. Ob private Bauherren zwei oder fünf Jahre Gewährleistung auf ihre Anlage haben, richtet sich nämlich vor allem nach der Nutzung der Anlage. Das haben der Bundesgerichtshof (BGH) und diverse Oberlandesgerichte in verschiedenen Entscheidungen näher definiert. Anlagen, die in der Hauptsache zur Einspeisung in das Netz auf dem Dach montiert sind, genießen bei Mängeln zwei Jahre Gewährleistung (BGH, Urteil vom 09.10.2013 Aktenzeichen: VIII ZR 318/12). Die Gewährleistung steigt auf fünf Jahre, sobald Photovoltaikanlage und Haus eine bauliche Einheit bilden und voneinander abhängig sind. Das ist inzwischen bei vielen Objekten der Fall: Ein solches Haus funktioniert nur mit der Solaranlage. Ohne ist es nicht zu gebrauchen.



**kiefer**  
MALER UND STUCKATEUR

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




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

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung  
Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de





## Buchbesprechungen

# Heizkostenverordnung: HeizkV

Dieser Kommentar zur Heizkostenverordnung erläutert präzise und umfassend alle in der täglichen Praxis auftretenden Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung stellen.

Die Mehrzahl der rund 20 Millionen Mietwohnungen ist von den Vorschriften der Heizkostenverordnung betroffen. Außerdem sind die Vorschriften über die Abrechnung von Wärme- und Warmwasserkosten nicht nur auf Mietwohnungen, sondern auch auf Eigentumswohnungen, vermietete Geschäftsräume, frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden. Berücksichtigt wird auch, dass die Mehrheit der Bevölkerung einer Heizkostenabrechnung unsicher oder verständnislos gegenübersteht und dass eine rechtskonforme Handhabung und rechtliche Kontrolle dieser Abrechnungen sowohl dem Abrechnungsersteller als auch dem Abrechnungsempfänger ermöglicht werden müssen.

Vorteile auf einen Blick:

- nach der 4. Auflage nun die lange erwartete Neuauflage, nach der Novelle von 2021 auf neuestem Rechtsstand

- von einem führenden Spezialisten der Materie aus einer Hand kommentiert

- von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die exponentielle Steigung der Heizkostenabrechnung

Zur Neuauflage

Ausführliche Berücksichtigung der Verordnung über die Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 24. November 2021 (u. a. mit dem neuen § 6a Abrechnungs- und Verbraucherinformationen und § 6b Zulässigkeit, Umfang der Verarbeitung von Daten sowie zahlreichen weiteren maßgeblichen Änderungen).

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft und Richterschaft, Haus- und Grundbesitzervereine, Vereine sowie Mietervereine, Miet- und WEG-Verwalter sowie an Verwaltungsbeiräte und Abrechnungsfirmen.

Lammel, Heizkostenverordnung: HeizkV; C.H.BECK,

5., neu bearbeitete Auflage, 2022; XIV, 392 S.,

Hardcover (In Leinen) 79,00€; ISBN 978-3-406-77587-1

## Mietsachen

### Rechtshandbuch zur Wohnraummiete

In kompakter und gleichwohl umfassender Form stellt dieses Werk eine Anleitung zum Umgang mit konkreten Problemkreisen der schwierigen Materie des Wohnraummietrechts dar. Trotz komprimierter Darstellung führt die Behandlung der Problemfelder in Verbindung mit Mustertexten, prozessualen und praktischen Hinweisen zur Lösung nahezu jedes Einzelfalls. Insoweit wurde besonderer Wert auf eine verständliche Aufbereitung des Stoffes, soweit erforderlich mit Beispielen, gelegt.

Die gewählte Gestaltung ermöglicht ein zielgerichtetes Vorgehen im Rahmen der in der Praxis vorkommenden Hauptanwendungsfälle der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Der Frage- und Antwortteil ermöglicht dem Rechtsanwender nicht nur die Kontrolle der eigenen Kenntnisse, sondern enthält auch für sich gesehen die Lösung vieler in der Praxis auftauchender mietrechtlicher Probleme.

Vorteile auf einen Blick

- das renommierte Handbuch nach den vielen großen Novellen, MietRÄndG 2013; MietNovG 2015 ("Mietpreisbremse"), MietAn-

pG 2018, Covid-19-G 2020 (Art. 240 EGBGB § 2), MsRG 2021 nunmehr - langerwartet - endlich wieder aktuell

- die gesamte Wohnraummiete "aus einem Guss", von einem Autor kompetent und kompakt dargestellt

- ausführliche Kommentierungen etwa zu Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Modernisierungsmaßnahmen, Mieterhöhungen

Zur Neuauflage

Neu sind u. a. die Ausführungen zum "Wärmelieferungscontracting", zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zur Deckelung der Miete ("Mietpreisbremse") und deren Verlängerungsgesetzen.

Axel Wetekamp, Mietrichter am AG MÜNchen a.D., war viele Jahre Referent in der Ausbildung von Rechtsanwälten und Hausverwaltern.

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft, Richterschaft, Hausverwaltung, Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und an die Mieter.

Wetekamp, Mietsachen; C.H.BECK, 5. Auflage, 2022; XXX, 479 S., Softcover 79,00€; ISBN 978-3-406-64932-5

## Aktuelles Immobilienrecht 2022

Dieses Werk bietet einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen im Immobilienrecht. Die Autoren erläutern die höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung des vergangenen Jahres sowie sonstige aktuelle Entwicklungen im Kontext und zeigen deren Konsequenzen für die Gestaltungspraxis auf. Das Buch basiert auf dem diesjährigen Skript der seit 2003 jährlich stattfindenden und seit vielen Jahren von den Verfassern bundesweit durchgeführten Veranstaltung "Aktuelle Probleme der notariellen

Vertragsgestaltung im Immobilienrecht" des Deutschen Anwaltsinstituts (DAI).

Für Notariate, Richterschaft, Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger, Rechtsanwaltschaft und Justizariate mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt.

Herrler / Hertel / Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2022;

C.H.BECK, 2022; XX, 366 S., Softcover 59,00€;

ISBN 978-3-406-79251-9

# Klagegegner und gerichtliche Vertretung

## Beschlussersetzungsklagen nach der Reform

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform) hat weitreichende Änderungen bewirkt. Auch bei den Beschlussersetzungsklagen müssen Neuerungen beachtet werden. In seinem Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) erläutert, was passieren sollte, wenn es doch mal schiefgeht.

Von Beschlussersetzungsklagen spricht man, wenn ein Gericht an die Stelle des Beschlusses der Gemeinschaft seine eigene Entscheidung setzt und den Beschluss somit ersetzt.

Will ein Wohnungseigentümer einen Beschluss durch ein Gericht ersetzen lassen, ist es wichtig, dass er den richtigen Gegner verklagt. Ansonsten ist die Klage unzulässig. Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist der richtige Gegner nunmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht die übrigen Eigentümer.

### FEHLERKORREKTUR

Und wenn jetzt doch aus alter Gewohnheit die übrigen Wohnungseigentümer verklagt wurden? Hier hilft laut den BGH-Richtern nur ein sogenannter gewillkürter Parteiwechsel auf der Beklagtenseite, um die Zulässigkeit der Klage zu sichern. Das bedeutet, dass der klagende Wohnungseigentümer die Klage nachträglich gegen die Gemeinschaft richten muss. Ein solcher Wechsel des Beklagten kann vor der ersten mündlichen Verhandlung ganz einfach durch einen entsprechenden Antrag des klagenden Wohnungseigentümers herbeigeführt werden. Im

späteren Prozessverlauf ist hierfür jedoch die Zustimmung der verklagten Wohnungseigentümer erforderlich.

### DIE PROZESSVERTRETUNG

Das Gesetz sieht grundsätzlich vor, dass der Verwalter nach § 9b WEG die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Sollte die Gemeinschaft keinen Verwalter haben, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. In ihrem Urteil erläuterten die BGH-Richter, dass der klagende Wohnungseigentümer natürlich von dieser Vertretung ausgenommen ist. Es wäre schließlich etwas merkwürdig (und unzulässig), wenn er sich selbst verklagt. Für die Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft bleiben also nur noch die übrigen Wohnungseigentümer übrig, die nicht auf der Klägerseite stehen. Diese müssen die Gemeinschaft aber gemeinschaftlich, also alle gemeinsam, vertreten. Klagen mehrere Eigentümer, kann das dazu führen, dass nur noch wenige Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam vertreten; im Extremfall sogar nur noch ein Eigentümer alleine. Bei verwalterlosen Zweiergemeinschaften ist diese Alleinvertretung bei Beschlussklagen hingegen die Regel.

Gerold Happ

### PRAXISTIPP

Wurden bei Beschlussklagen versehentlich die übrigen Eigentümer verklagt, dann sollte schnellstmöglich eine Beklagtenänderung vorgenommen werden. Denn wenn dies nicht vor der ersten mündlichen Verhandlung erfolgt, wird hierfür die Zustimmung der verklagten übrigen Wohnungseigentümer benötigt. Diese zu erlangen, kann sich unter Umständen als schwierig erweisen.

## Buchbesprechung

# Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht

Das bewährte Formularbuch ist inzwischen in der 5., überarbeiteten Auflage (2022) erschienen.

Es liefert für die gesamte Palette des Wohnungseigentumsrechts praxiserprobte Muster, Checklisten und Formulierungsvorschläge. Die über 300 Vorlagen leisten wertvolle Hilfe bei der Vertragsgestaltung, der Korrespondenz und auch im Streitfall. Daneben ermöglichen die ausführlichen Anmerkungen einen umfassenden Überblick über die einschlägigen Rechtsprobleme und helfen beim lösungsorientierten Arbeiten.

Die Neuauflage bringt das Formularbuch auf den Rechtsstand Frühjahr 2022. Dabei wurden insbesondere die Änderungen durch das WEMoG einschließlich der ersten Praxiserfahrungen in die Aktualisierung miteinbezogen.

Der Herausgeber und Autor Horst Müller ist Rechtsanwalt in München und einer der renommiertesten Spezialisten für das Wohnungseigentumsrecht. Auch das übrige Autorenteam hat langjährige Praxiserfahrung und einschlägige Veröffentlichungen vorzuweisen.

Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 5., überarbeitete Auflage 2022. Mit Freischaltcode zum Download der Formulare (ohne Anmerkungen). C.H.BECK. ISBN 978-3-406-75716-7

## Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

**Marken des Fachhandels!**

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

**Alles auf Lager!**

Dank unseres großen Lagers haben wir viele Baustoffe immer vorrätig – direkt zum Mitnehmen!

## VEESER

### BAUZENTRUM

FREIBURG

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

*Wenn Ihnen Qualität wichtig ist*

# Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Gemeinschaft kann erfolgreich gegen Einzelne klagen

Das Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) fortführend hat der 5. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) nunmehr erneut entschieden (Urteil vom 16. September 2022, V ZR 180/21), dass eine verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage gemeinschaftlich durch die übrigen Wohnungseigentümer vertreten wird.

Zudem entschied der BGH, dass die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf Zahlung einer Sonderumlage keiner Beschlussfassung bedarf.

## EIGENTÜMER WOLLEN BESCHLOSSENE SONDERUMLAGE NICHT ZAHLEN

Kläger und Beklagte bilden im entschiedenen Fall eine verwalterlose Zweier-WEG. In einer Eigentümerversammlung wurde mit knapper Mehrheit der Stimmen der Kläger eine Dachsanierung beschlossen. Die Beklagten fochten den Beschluss an. Weil die Beklagten auch die Sonderumlage für die Dachsanierung nicht zahlten, klagten die Kläger im Namen der Gemeinschaft auf Zahlung. Das Amtsgericht wies die Klage zunächst ab, woraufhin die Kläger Berufung einlegten. Nachträglich änderten sie die Klage im Wege des Parteiwechsels dahingehend, dass nunmehr die Gemeinschaft Klägerin ist. Das Landgericht gab der geänderten Klage im Wege des Berufungsverfahrens statt, wogegen sich nunmehr die Beklagten wenden.

## ÜBRIGE WOHNUNGSEIGENTÜMER KÖNNEN IM NAMEN DER GEMEINSCHAFT VERKLAGEN

Der BGH gibt den Klägern Recht. Insbesondere ist der zwischenzeitliche Parteiwechsel zulässig. Die Rechtsverteidigung der Beklagten werde nämlich durch den Klägerwechsel nicht beeinträchtigt. Die Klage beinhalte unverändert das von Anfang an verfolgte Ziel: die Zahlung der Sonderumlage.

Klagt die verwalterlose Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer, werde sie durch die übrigen, nicht verklagten Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Eigentümer auf Klägerseite, so vertritt dieser die Gemeinschaft allein. Der Senat hatte bereits in diesem Sinne in seinem Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) entschieden.

## NACH PARTEIWECHSEL IST GEMEINSCHAFT KLÄGERIN

Da die Kläger befugt waren, die Gemeinschaft zu vertreten, konnten sie dem Rechtsanwalt wirksam Prozessvollmacht erteilen. Dieser war demnach befugt, im laufenden Verfahren den Parteiwechsel zu erklären. Auch sei es im Ergebnis nicht von Belang, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss darüber gefasst habe, dass eine Zahlungsklage erhoben werde. Denn bei der verwalterlosen Gemeinschaft entspreche die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer derjenigen des Verwalters.

## SONDERUMLAGE MUSS GEZAHLT WERDEN

Auch in der Sache sei den Klägern recht zu geben, so die Richter. Die Beklagten müssen die Sonderumlage anteilig nach Miteigentumsanteilen zahlen. Wohnungseigentümer haben nämlich Beitragsvorschüsse zu entrichten, die während der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft fällig werden. Die Anfechtung des Sanierungsbeschlusses, welcher dem Beschluss zur Sonderumlage vorausging, ändere daran nichts, da die Fälligkeit der Sonderumlage nicht von dem Sanierungsbeschluss abhängt. Selbst wenn auch der Umlagebeschluss angefochten worden wäre, ändert dies nichts an der Zahlungspflicht. Denn solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, seien sie gültig und begründeten die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers.

Julia Wagner

# Baudler

# Dach

..wir steigen Ihnen aufs



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

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







**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

<p><b>Holzbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Dachstühle</li> <li>Dachsanierungen</li> <li>Altbausanierungen</li> <li>Aufstockungen</li> <li>Balkonsanierung</li> <li>Balkone</li> <li>Flachdächer</li> </ul>	<p><b>Dachdeckerei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Holzhäuser</li> <li>Holzfassaden</li> <li>Wärmedämmung</li> <li>Dachfenster</li> <li>Vordächer</li> <li>Carports</li> <li>Gäuben</li> </ul>
---	---

Gottlieb-Daimler-Str.10  
 79211 Denzlingen  
 Telefon (076 66) 56 38  
 Telefax (076 66) 84 28  
 info@ringwald-holzbau.de  
 www.ringwald-holzbau.de



## Aufzüge sollen barrierefrei werden

Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung wünschen, müssen die Mehrkosten tragen

Die beiden Aufzüge einer großen Wohnanlage wiesen einige leichte Macken auf. Wegen dieses Problems wurde 2019 eine Eigentümerversammlung einberufen. Einige Eigentümer forderten, die Fahrstühle im Zuge der jetzt ohnehin anfallenden Reparaturen auch gleich barrierefrei zu gestalten. Die Gesamtkosten von geschätzt 164.000 Euro könne man den Rücklagen der Eigentümergemeinschaft (WEG) entnehmen. Gemäß der Teilungserklärung der WEG konnten die Eigentümer auch größere Instandsetzungsmaßnahmen mit einfacher Mehrheit beschließen. Für den Antrag, auf Kosten der WEG barrierefreie Lifte herzustellen, stimmte zwar eine Mehrheit. Doch der Versammlungsleiter erklärte, für einen Beschluss dieses Inhalts wäre die Zustimmung aller Eigentümer nötig gewesen – er sei daher nicht wirksam. Deshalb einigte man sich darauf, erst einmal nur die Mängel beheben zu lassen. Darüber hinaus beschloss die Versammlung, dass die Eigentümer, die barrierefreie Lifte wünschten, auch die Mehrkosten für eine Runderneuerung der Aufzüge übernehmen müssten (je Aufzug ca. 30.000 Euro). Ein betroffener Eigentümer zog daraufhin vor Gericht, um den ersten, gescheiterten Beschluss zu Gunsten barrierefreier Aufzüge durchzusetzen. Seine Klage scheiterte jedoch beim Amtsgericht Kassel (800 C 4204/19). Mit Mehrheit könne nur eine Instandsetzung beschlos-

sen werden, betonte das Amtsgericht. Instandsetzung bedeute, den ordnungsgemäßen Zustand der Aufzüge durch Reparaturen wiederherzustellen. Einen alten Aufzug durch einen neuen zu ersetzen, der erstmals barrierefrei sein solle, gehe weit über eine Instandsetzung hinaus. Das sei eine mindestens eine Modernisierungsmaßnahme, wenn nicht sogar eine bauliche Veränderung. Zu Recht habe daher der Versammlungsleiter den ersten Beschluss für unwirksam erklärt. Denn für barrierefreie Fahrstühle habe sich weder eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümer ausgesprochen (Bedingung für eine Modernisierung), noch sei ein einstimmiger Beschluss erreicht worden (Bedingung für eine bauliche Veränderung). Was stattdessen als Alternative beschlossen worden sei, entspreche aber nach neuem und nach altem WEG-Recht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung: Erstens seien die Reparaturen auf Kosten der WEG durchzuführen. Zweitens stimmten alle Eigentümer einer baulichen Veränderung zu, sofern die Eigentümer, die eine barrierefreie Ausführung wünschten und von ihr profitieren würden, die dadurch entstehenden Mehrkosten tragen. Urteil des Amtsgerichts Kassel vom 07.04.2022 – 800 C 4204/19

onlineurteile.de

## Umstrittene Elektroladestation

Eigentümer muss einen Baustopp gerichtlich gegen die Eigentümergemeinschaft durchsetzen, nicht gegen den Verwalter

Einige Eigentümer einer Münchner Wohnanlage wollten in der Tiefgarage eine Elektroladeinfrastruktur für Elektroautos installieren. Im April 2021 wurde auf einer Eigentümerversammlung ein entsprechender Beschluss gefasst. Auf Antrag von Eigentümer X wurde dieser Beschluss im Dezember jedoch vom Amtsgericht für nichtig erklärt – wegen Fehlern bei der Einladung zur Eigentümerversammlung.

Unbeeindruckt von dieser Gerichtsentscheidung ließ der Verwalter im Keller weiterhin von einer Spezialfirma Löcher bohren und Kabel für die Ladestationen verlegen. Nun wurde ein anderer Wohnungseigentümer, Herr Y, aktiv: Er fand, mit dem Beschluss vom April 2021 seien diese Maßnahmen jetzt nicht mehr zu begründen. Vermutlich sei der Beschluss ja nichtig.

Herr Y beantragte bei Gericht, gegen den Verwalter per einstweiliger Verfügung einen Baustopp zu verhängen. Doch das Landgericht München I wies den Antrag ab (36 T 1514/22). Es spreche zwar viel dafür, dass der Beschluss zur Elektroladeinfrastruktur nichtig sei und vom Verwalter nicht umgesetzt werden dürfe, betonte das Landgericht.

Aber nach neuem Wohnungseigentumsrecht könne nur die Eigentümergemeinschaft gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter gerichtlich vorgehen, nicht einzelne Eigentümer. Eigentümer Y hätte daher seinen Antrag auf Baustopp – allgemein formuliert: auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – gegen die Eigentümergemeinschaft richten müssen und nicht gegen den Verwalter.

Dann wäre sehr wahrscheinlich die Eigentümergemeinschaft dazu verpflichtet worden, den Beschluss nicht zu vollziehen – und diese Pflicht trafe dann auch den Verwalter als das „ausführende Organ“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Beschluss des Landgerichts München I vom 16.02.2022 – 36 T 1514/22

onlineurteile.de



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



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

# Vernünftig heizen – Schimmel vermeiden

Auch bei Heizkostenexplosion umsichtig handeln

Nie waren die Heizkosten so hoch wie heute. Ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, sind die Preise für Strom, Heizöl und Gas in den letzten Monaten drastisch gestiegen. Viele Menschen wollen gegensteuern, Energie sparen und in den kalten Jahreszeiten die Heiztemperatur senken. Das ist sinnvoll, muss nach Expertenmeinung aber mit Bedacht geschehen. Denn in zu kühlen Räumen droht gesundheitsgefährdender Schimmelpilz. Ein Mix aus vernünftigem Heizen, richtigem Lüften und Instandsetzung der Bausubstanz ist jetzt gefragt.

Noch im Herbst 2021 lag beispielsweise der Gaspreis pro Kilowattstunde (kWh) bei nur etwas über sechs Cent. Mittlerweile ist er konstant zweistellig und liegt seit September 2022 über 30 beziehungsweise über 20 Cent im Oktober. Die Angst vieler Menschen, dass das Heizen im bisherigen Umfang für sie unbezahlbar wird und die Vorgaben der Politik zum Energiesparen bewegen sie dazu, die Heizungen zu drosseln.

## SINNVOLL HEIZEN

Auch wenn die individuelle Wohlfühltemperatur bei jedem Menschen verschieden sein kann, sollten Innenräume laut Experten jedoch nicht dauerhaft unter 16 °C auskühlen. „Die Raumtemperatur sollte, auch wenn die Bewohner tagsüber zum Beispiel zur Arbeit sind, 16 °C nie unterschreiten“, betont auch Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender Technischer Leiter des Sanierungsunternehmens ISOTEC. Besonders Räume, in denen sich viel Feuchtigkeit bildet, sind in diesem Zusammenhang gefährdet. Denn an kalten Wänden schlägt sich Kondenswasser nieder und Schimmelpilz gedeiht.

## RICHTIG LÜFTEN

Neben dem Heizverhalten spielt das Lüften eine entscheidende Rolle, um ein gutes Raumklima herzustellen. Die weit verbreitete Spaltlüftung über gekippte Fenster ist dabei die schlechteste aller Varianten. Denn bei geringen Außentemperaturen kühlt der Raum, insbesondere die an das Fenster angrenzenden Wandbereiche, bei dieser Lüftungsart besonders stark aus: Kondenswasser schlägt sich nieder und Schimmelpilz entsteht. Stoßlüftung mehrmals am Tag bei voll geöffneten Fenstern für fünf bis zehn

Minuten ist hier der richtige Weg. Anders als viele vermuten, entweicht dabei kaum Heizenergie, warme und feuchte Raumluft wird hinausbefördert und kondensiert nicht an den Wänden, kühle und trockene Raumluft wird hineingelassen. So wird eine optimale Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent erreicht. Eine weitere Variante stellt die Querlüftung dar – einfach auch Durchzug genannt. Der Raumluftaustausch erfolgt dabei noch schneller, und der Energiebedarf für das Wiederaufheizen der Raumluft wird nochmals verringert.

Mit einem Thermo-hygrometer lässt sich das Zusammenspiel zwischen Temperatur und Luftfeuchtigkeit im Raum jederzeit kontrollieren, bei Bedarf können die Bewohner mit angepasstem Heizen und Lüften gegensteuern und Schimmelpilzbildung vermeiden.



Foto: isotec

## WÄRMEBRÜCKEN ENTSCHÄRFEN

Neben dem Nutzerverhalten sind auch bauphysikalische Mängel wie Wärmebrücken – umgangssprachlich auch „Kältebrücken“ genannt – gerade in der kalten Jahreszeit eine Hauptursache für Schimmelbildung in Gebäuden. Denn über sie entweicht permanent Wärme, die Oberflächentemperatur der Außenwände sowie angrenzender Innenwände sinkt und die betroffenen Räume kühlen aus. „Außenwanddecken, auskragende Balkone, Fensterrahmen, Heizkörpernischen, Deckenanschlüsse, vorspringende Stahlträger und ungedämmte Stahlbetonbauelemente sind Paradebeispiele für solche Wärmebrücken in Gebäuden“, so Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor. Mit einer Wärmebildkamera lassen sich die konkreten Schwachstellen eines Hauses präzise aufspüren und von einem Fachunternehmen beheben.

„Um an den Wärmebrücken, aber auch flächendeckend zukünftigen Schimmelbefall zu verhindern, empfiehlt sich präventiv unsere Klimaplatte“, so ISOTEC-Experte Thomas Molitor. Dabei werden die Außenwände des Gebäudes von innen mit Kalziumsilikatplatten versehen. Diese sind nur wenige Zentimeter dick, sodass kein Wohnraum vergeudet wird. Selbst Fensterlaibungen oder Heizkörpernischen, aber auch Decken- und Innenwandanschlüsse können problemlos in diese Maßnahme miteinbezogen werden. Der intelligente Baustoff Kalziumsilikat erzeugt einen Kreislauf, der das Raumklima automatisch reguliert: Die Platten nehmen erhöhte Raumluftfeuchte auf und geben sie nach erfolgreicher Lüftung mit trockener Außenluft automatisch wieder an die Raumluft ab. So entsteht permanent ein angenehmes und wohngesundes Wohnraumklima.

„Trockene Wände und ein intelligentes Nutzerverhalten helfen in der Kombination, die Energiekosten zu reduzieren und gleichzeitig Schimmel zu vermeiden. Bei den derzeit explodierenden Preisen ist dies eine gute Nachricht“, so Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor. Weitere Informationen unter [www.isotec.de](http://www.isotec.de)

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

**HOPP UND  
HOFMANN**

Ruf an!  
**0761  
45997-0**

www.turre-grafik.de

**Great Place To Work. 2019**  
Best Arbeitgeber Baden-Württemberg

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

Gebäude.Energie.Technik 2023 10. bis 12. Februar 2023, Messe Freiburg

# Gebäude.Energie.Technik: Energieeffizient bauen und modernisieren wichtiger denn je

Schaffe, schaffe, Häusle baue – und dabei auch nach Energieeffizienz, Ladeinfrastruktur, Dämmung und neuester Heiztechnik schauen: Bauen und Sanieren ist ein äußerst komplexes Unterfangen. Vor dem Hintergrund der Energiekrise und dem fortschreitenden Klimawandel ist die Fachmesse wichtiger denn je. Auf rund 4.000 Quadratmetern informieren und beraten die Aussteller der GETEC und der IMMO vor Ort zu energieeffizientem Planen, Bauen und Sanieren, erneuerbaren Energien und gesundem Wohnen und zeigen aktuelle Trends und Hintergründe aus dem Immobilienbereich. Die Messe GETEC zeigt, wie effektiv modernste Heizsysteme und Anlagentechnik arbeiten. Besonderer Fokus liegt außerdem auf dem Heizungsaustausch sowie der Selbstversorgung durch eigene Energieanlagen. Ein maßgeschneidertes Rahmenprogramm aus Vorträgen, Beratungen und Rundgängen vertieft die Informationen.

Thekla Walker, Ministerin für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und Schirmherrin der GETEC, bringt es auf den Punkt: „Wer heute baut oder saniert, der kann einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Unabhängigkeit vom Import fossiler Brennstoffe stärken.“ Die große Bedeutung energieeffizienten Bauens wird auch durch die bereits hohe Buchungsquote der Messefläche bestätigt: Knapp ein halbes Jahr vor Messestart liegt diese bereits bei über 60 Prozent. Die GETEC findet 2023 bereits zum 14. Mal statt, nachdem die Fachmesse pandemiebedingt zwei Jahre pausieren musste.

## FACHFORUM IM ZEICHEN DER ENERGIEKRISE

Umfassende Beratungen und Informationen bietet den Besucherinnen und Besuchern auch das Rahmenprogramm der GETEC. Die praxisnahen Formate zu den Fokusthemen Heizanlagentechnik, erneuerbare Energien und Gebäudehülle sind kostenfrei. Auf dem Fachforum mit seinem umfangreichen Vortrags- und Seminarprogramm referieren Expertinnen und Experten aus der Praxis, immer auch mit aktuellem Bezug zur Energiekrise. Im Anschluss daran kann man die theoretischen Inhalte der Vorträge

bei geführten Rundgängen anhand der Exponate der Messeaussteller praktisch nachvollziehen. Weitere kleine Events richten sich an Fachbesucher.

## STADT VERGIBT KLIMASCHUTZPREIS „CLIMATE FIRST“ UND NATURSCHUTZPREIS

Am 10. Februar vergibt die Stadt im Rahmen der GETEC den Klimaschutzpreis „Climate First“ und einen Naturschutzpreis. Die beiden Preise, sind mit insgesamt 16.000 Euro dotiert und werden alle zwei Jahre vergeben. Innovative Projektideen aus den Bereichen Klimaschutz, Energiesparen, erneuerbare Energien und Verkehr werden beim „Climate First“ ausgezeichnet. Mit dem neuen Naturschutzpreis werden vorbildliche und außergewöhnliche Leistungen im Naturschutz gewürdigt.



## MARKTPLATZ ENERGIEBERATUNG

Ob für den Klimaschutz oder aus Kostengründen im Zuge der steigenden Energiepreise: Die energetische Sanierung ihrer Immobilie steht bei vielen Besitzerinnen und Besitzern aktuell weit oben auf der Agenda. Eine erste kostenfreie Impulsberatung finden sie auf dem Marktplatz Energieberatung. Zentral auf der Messe angesiedelt bietet er an voraussichtlich zwölf Beratungsplätzen

30-minütige Gespräche. Der Marktplatz Energieberatung wird von der Stadt Freiburg gefördert und fachlich sowie organisatorisch von der Energieagentur Regio Freiburg betreut. Interessierte Besitzerinnen und Besitzer einer Immobilie vereinbaren im Vorfeld der Messe ab Januar einen Termin über die Website der GETEC und melden ihre Beratungsthemen an.

## SONDERSCHAU URBANE MOBILITÄT

Der Markt für E-Fahrzeuge befindet sich weiter auf Überholspur. Mittlerweile werden die meisten elektrisch betriebene Autos in Europa in Deutschland verkauft. Neben den Fahrzeugen selbst gehört zu den neuen, ökologischen Mobilitätskonzepten die passende Infrastruktur und neue Formen von ÖPNV und Sharing-Diensten. Die Sonderschau Urbane Mobilität zeigt die neuesten Entwicklungen und Trends zu den Themen Ladeinfrastruktur, Batterietechnik und Flotten. Auch präsentiert sie ein breites Angebot von elektrisch und nachhaltig betriebenen Fahrzeugen.

Alle Informationen rund um das Messeprogramm gibt es auf der Messe-Website unter [www.getec-freiburg.de](http://www.getec-freiburg.de).

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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



# Einstellung der Zentralheizung

## Optimal vorbereitet auf die Heizsaison

Eine Überprüfung der Einstellungen, ein sorgsames Heizverhalten und einfache technische Maßnahmen helfen, den individuellen Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

In Zeiten drohender Gasknappheit lautet das Gebot der Stunde Energiesparen. Dabei gilt es, unnötige Verbräuche konsequent zu vermeiden. Üblicherweise gilt die Zeitspanne vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres als Heizperiode. Allerdings kommt es auch auf die jeweiligen Außentemperaturen an.

### SOMMER- UND WINTERBETRIEB

Im Sommer haben Heizkessel nur wenig zu tun: Dann müssen sie lediglich das Trinkwasser im Warmwasserspeicher erwärmen. Um unnötige Verbräuche zu vermeiden, lohnt es sich daher, die Heizung bei milder Witterung auf Sommerbetrieb eingestellt zu lassen und erst auf Winterbetrieb umzuschalten, wenn draußen die Temperaturen fallen.

### NACHTABSSENKUNG

Eine weitere Einstellung kann mit der Nachtabsenkung vorgenommen werden, die die gewünschte Temperatur automatisch herunterregelt, während die Bewohner schlafen. Erst am frühen Morgen oder wenn die vorgegebene Temperatur für die Nacht unterschritten wird, springt die Heizung wieder an.

Wie viel Energie bei der Nachtabsenkung wirklich eingespart wird, hängt von einigen Faktoren ab, wie der Art der Heizungsanlage oder dem Zustand des Gebäudes. Dabei hat die Qualität der Dämmung eine deutliche Auswirkung: Eine Nachtabsenkung lohnt sich vor allem dann, wenn das Haus schlecht isoliert ist. In gut gedämmten Häusern und Wohnungen dagegen sinkt die Temperatur nachts nur sehr langsam, sodass die Heizung am nächsten Morgen kaum zusätzliche Aufheizarbeit zu leisten hat. Die Nachtabsenkung sorgt in diesem Fall also für weniger Einsparung. Ebenso benötigen Gas- und Ölheizungen in Verbindung mit herkömmlichen Wandheizkörpern hohe Vorlauftemperaturen und damit viel Energie, um einen Raum in kurzer Zeit aufzuheizen – eine Nachtabsenkung lohnt sich in der Regel. Niedertemperaturheizungen, darunter die Fußbodenheizung, brauchen dafür länger, arbeiten aber energiesparend mit geringeren Vorlauftemperaturen.

### WASSERDRUCK ÜBERPRÜFEN

Ein optimal eingestellter Wasserdruck ist notwendig, um mit dem Heizungswasser ausreichend Wärme zu den Heizkörpern zu transportieren. Ein zu geringer Wasserdruck der Heizung führt dazu, dass weniger Wasser im Umlauf ist und die Heizkörper nicht richtig warm werden. Dann muss mehr geheizt werden, um den Wohnräumen ausreichend Wärme zuzuführen. Den Wasserdruck können Eigentümer ganz einfach am Manometer der Heizungsanlage überprüfen. Ist die Nadel im grünen Bereich, muss nichts unternommen werden. Bei zu niedrigem Druck muss eventuell Wasser aufgefüllt werden. Dies sollte idealerweise von der Wartungsfirma vorgenommen werden.

### HYDRAULISCHER ABGLEICH

An einer ungleichmäßigen Wärmeverteilung erkennen Eigentümer, dass ein hydraulischer Abgleich erforderlich ist. So kommt es vor, dass einige Räume kalt bleiben, während sich in anderen die Temperatur kaum herunterregeln lässt. Bei einem hydraulischen Abgleich stellen Experten alle Regulierventile der Anlage so ein, dass die Raumheizflächen entsprechend dem Heizbedarf versorgt werden. Das Heizwasser verteilt sich gleichmäßig im Haus, und kein Raum wird unter- oder übertensorgt.

### HEIZUNGSROHRE DÄMMEN

Wer richtig heizen und unnötige Wärmeverluste verhindern möchte, sollte auch die Rohrleitungen in unbeheizten Kellerräumen überprüfen. Haben diese keine Dämmung, verlieren sie das ganze Jahr über viel Wärme. Der Kessel gleicht die Verluste aus und verbraucht deutlich mehr als nötig. Um das zu verhindern, sollten Verbraucher sowohl die Heiz- als auch die Warmwasserleitungen dämmen beziehungsweise beschädigte Dämmungen erneuern.

### DIE HEIZKÖRPER REGELMÄSSIG ENTLÜFTEN

Wenn die Heizkörper nicht gleichmäßig warm werden oder gluckern, kann das ein Anzeichen sein, dass die Heizung entlüftet werden muss. Dieses Problem tritt nach einer Heizungsreparatur meist zu Beginn der Heizperiode auf, wenn sich vorhandene Luft im Heizsystem sammelt. Sollen die Heizkörper richtig heizen, muss die Anlage regelmäßig entlüftet werden. Andernfalls behindern die Luftbläschen in den Leitungen den Heizwasserdurchsatz und damit auch die Wärmeabgabe an den Raum. Die Kessel verbrauchen dabei mehr Energie als nötig, und die Heizkosten steigen folglich. Anzeichen dafür, dass sich Luft in den Leitungen befindet, sind teilweise kalte, gluckernde oder rauschende Heizkörper.

Anna Katharina Fricke

### TIPP: HEIZUNG VON EINEM EXPERTEN WARTEN LASSEN

Vor Beginn der Heizsaison empfiehlt es sich, die Heizung professionell warten zu lassen. Dabei tauscht der Experte Verschleißteile aus, befreit den Heizkessel von Ruß oder kann alte Pumpen gegen moderne Hocheffizienzpumpen austauschen. Derzeit diskutiert die Bundesregierung, eine Heizungsüberprüfung und -optimierung sowie den hydraulischen Abgleich für Eigentümer künftig verpflichtend einzuführen.

### HINWEIS

Da beim Entlüften der Systemdruck sinkt und auch Wasser austritt, muss die Heizung wieder nachgefüllt werden. Bei größeren und neuen Heizanlagen funktioniert das meist automatisch. Andernfalls muss manuell nachgefüllt werden. In diesem Fall ist es sinnvoll, wenn eine Fachkraft oder der Hausmeister die Entlüftung vornimmt und im Anschluss den Systemdruck prüft.

## Grundsteuerservice für Mitglieder ohne ELSTER-Zugang

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

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

### ZUM ABLAUF

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

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

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

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

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

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

### DIE KOSTEN

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

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## 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](http://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)



**Haus & Grund®**  
 Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienvermietung ist Vertrauenssache



Profitieren Sie von unserer Erfahrung und regionalen Marktkennntnis







**Ihre Ansprechpartnerin**

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

# 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.haus-grund-freiburg.de/aktuell.html>.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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



# Mitglieder werben Mitglieder

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

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung.

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

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

## AUFNAHMEANTRAG

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

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

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

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

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

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

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

## Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

Oktober 2022, **122,2**

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktober 2022, **122,0**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

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

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

## Geschäftsstelle geschlossen

von 27.12.2022 bis einschließlich 05.01.2023

Infolge der Weihnachtsfeiertage ist in diesem Jahr die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH in der Zeit von 27. Dezember 2022 bis einschließlich 5. Januar 2023 geschlossen.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

### Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 09.01.2022

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

## Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben  
wir jemanden!

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

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



# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Wohnraum	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Eigentumswohnung	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Einfamilienhaus	6,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Geschäftsraum	8,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Untermiete	4,00 €
<input type="checkbox"/> Satz Mietvertrag – Garage / Stellplatz	4,00 €
<input type="checkbox"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

Nachfolgende Mustertexte und Informationsblätter sind für Mitglieder kostenfrei im **Mitgliederbereich** auf unserer Homepage als Download abrufbar. Nutzen Sie dafür bitte folgende Zugangsdaten:

**Passwort: 79098**

**Bitte vergessen Sie nicht das Ausloggen, wenn Sie den Mitgliederbereich wieder verlassen wollen.**

- ☐ Einvernehmliche Mieterhöhung
- ☐ Mieterhöhung Mietspiegel
- ☐ Mieterhöhung Vergleichsmiete
- ☐ Mieterhöhung Indexmiete
- ☐ Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
- ☐ Mieterhöhung wegen Modernisierung
- ☐ Kündigung des Mietverhältnisses
- ☐ Kündigung Einliegerwohnung
- ☐ Betriebskostenabrechnung
- ☐ Abnahmeprotokoll
- ☐ Mieterselbstauskunft
- ☐ Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen
- ☐ Hausmeistervertrag mit Unternehmen
- ☐ Bürgschaftserklärung
- ☐ Zahlreiche Infoblätter zur Immobilie

Weitere Broschüren rund um Ihre Immobilie können Sie bei der Haus & Grund Verlag und Service GmbH Deutschland unter dem Link <https://www.hausundgrundverlag.info> bestellen.

## BESTELLUNGEN PER POST AN

Haus & Grund Freiburg, Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg  
Telefon: 0761 / 380 56 0; Fax: 380 56 60

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?**  
**Dafür hab ich jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

[www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de)

**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber Verband Haus und Grund Freiburg e.V.  
vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0  
Fax: 0761/38056-60; [www.haus-grund-freiburg.de](http://www.haus-grund-freiburg.de)

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

Anzeigenverw. Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11  
79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244  
[bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.  
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.







Seit 1870

**Adolf  
Klar**  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

blech&dach

bad&heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

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

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: [bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)



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

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

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

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



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

Können wir.  
Machen wir.

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

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



**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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