

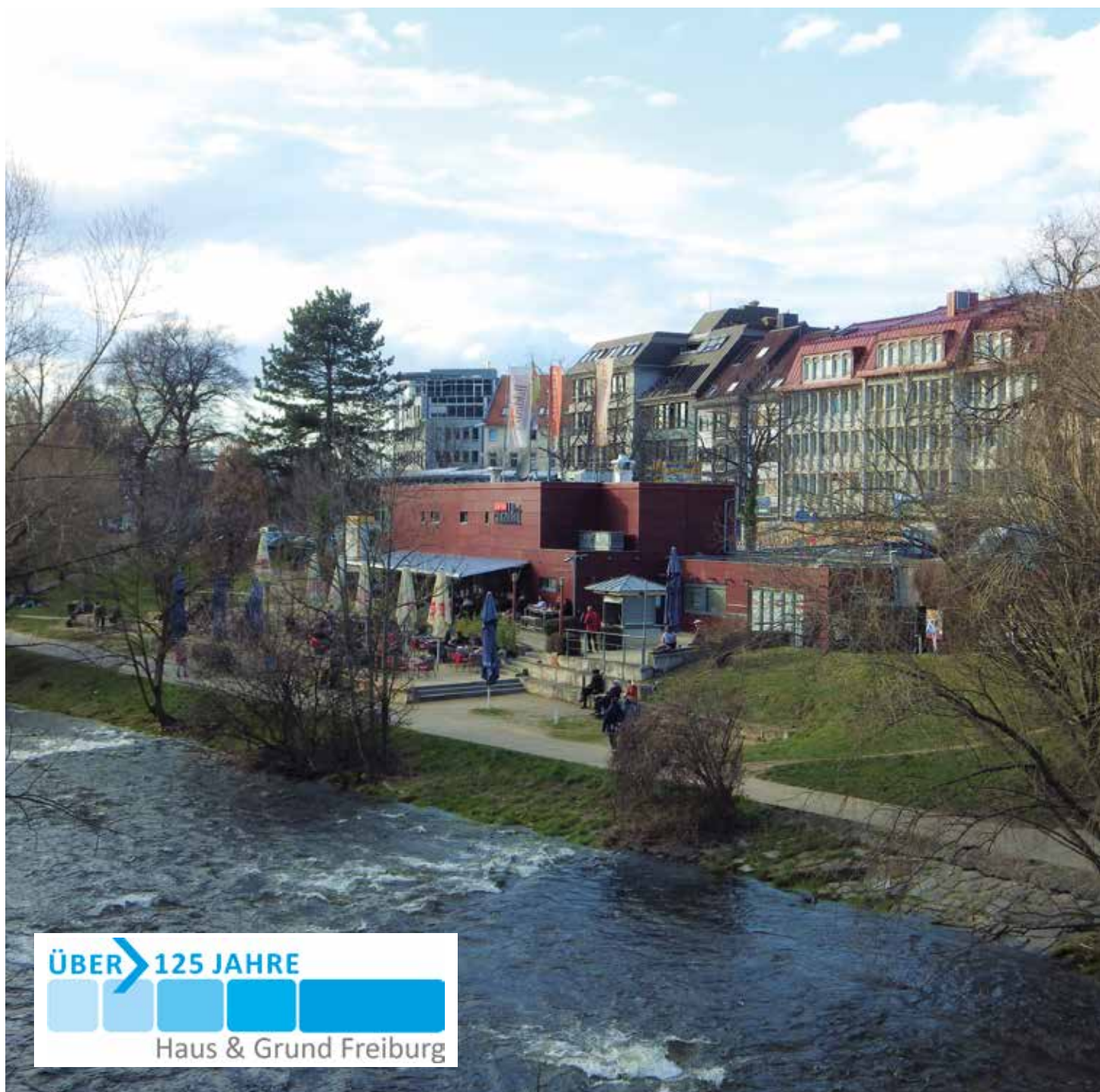
106. Jahrgang

Ausgabe  
03 | 2022

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



ÜBER  125 JAHRE



Haus & Grund Freiburg

**Energiewende  
voranbringen**

DIE ZIELE DER NEUEN REGIERUNG

**Grundsteuerreform  
Baden-Württemberg**

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE IM JAHR  
2022

**Feuerlöscher  
und Co.**

WIE IST DER RICHTIGE UMGANG



**FREIBURG – RIESELFELD**

2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG mit Aufzug  
Wohnfläche. ca. 56,3 m² Baujahr 1997, Parkett, Balkon,  
Fernwärme, EV 86 kWh/m²a, noch vermietet KM € 6.240,- p.a.  
KP € 315.000,-



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Lasten der Energiewende nicht bei Vermietern abladen  
Bürger durch Klimageld entlasten
- 4 Kommentar  
Und sie lebten glücklich ...
- 4 Häuserpreisindex  
Im Höhenflug
- 5 Wohnungsneubau  
Wohnungsbauziel übersteigt Bedarf
- 5 **Energiewende voranbringen - die Ziele der neuen Regierung**

## RECHT & STEUER

- 6 **Grundsteuerreform Baden-Württemberg**  
**Die nächsten Schritte im Jahr 2022**
- 7 Nachträgliche Werbungskosten bei Vermietung  
Behandlung von Erhaltungsaufwendungen und Schuldzinsen
- 8 Buchbesprechung  
Vorsorge für den Erbfall
- 9 Notarieller Vertrag: Haus gegen Pflege
- 10 Auftraggeber mit Änderungswünschen
- 10 Pandemiebedingte Schließung des Einzelhandels  
Gewerbemietler müssen grundsätzlich weiterhin Miete zahlen
- 11 Außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung  
Mietrückstände beglichen – Kündigung unwirksam?
- 12 Wärmedämmung kann Luftraum des Nachbarn erobern

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 BGH bestätigt seine Rechtsprechung  
Eigentümer kann sich gegen Störungen seines  
Sondereigentums selbst wehren
- 14 Einladung als Ausladung
- 15 Eigentümerversammlung „ordnungsgemäß einberufen“?

## RUND UMS HAUS

- 16 **Feuerlöscher & Co**  
**Wie ist der richtige Umgang?**
- 16 Strom sparen heißt Geld sparen  
Richtige Wahl bei Lampen und Elektrogeräten  
Geldsparende Haushaltstricks
- 17 CO<sub>2</sub>-Abgabe zum 1. Januar 2022 gestiegen  
Betrieb von Öl- und Erdgasheizungen wird teurer
- 17 Erneuerbare-Heizungen von der Abgabe nicht betroffen.
- 19 Viele Wasserschäden durch Montage-Pfusch

## VERBANDSINFO

- 19 Buchbesprechung  
E-Mobilität für private Gebäude  
Elektroautos zuhause laden für WEG und Mieter
- 20 Badewannentrends  
Freiheit für die Badewanne
- 20 Grundrissveränderung Befreites Wohnen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten und Oberried in  
Vorbereitung  
Haus & Grund Freiburg unterstützt bei der Erstellung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

# SCHERER

## SÜDBADEN



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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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

# Lasten der Energiewende nicht bei Vermietern abladen

Bürger durch Klimageld entlasten

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland warnte die Ampel-Koalition davor, die vollständige Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises auf die Mieter zum 1. Juni zu beenden. Die Politik habe sich entschieden, den CO<sub>2</sub>-Preis einzuführen, ohne die Einnahmen in Form eines Klimageldes zurückzugeben. „Diese Fehlentscheidung jetzt zugunsten der Mieter und zulasten der Vermieter korrigieren zu wollen, ist nicht nur unverschämte, sondern klima- und sozialpolitisch ein Irrweg“, sagte Verbandspräsident Kai Warnecke. Sollte die Bundesregierung den Vermietern die CO<sub>2</sub>-Kosten ganz oder teilweise aufbürden, werde Haus & Grund eine Verfassungsbeschwerde prüfen.

Wenn die Bundesregierung die Bürger entlasten wolle, sei ein auch von führenden Klimaökonom\*innen favorisiertes Klimageld die beste Form. Dadurch würden auch Selbstnutzer entlastet. In der Übergangsphase könne die Bundesregierung den CO<sub>2</sub>-Preis auf Heizenergie aussetzen. „Ein für jeden Bürger gleich hohes Klimageld ist für die Akzeptanz der Energiewende enorm wichtig, weil es Einkommensschwache stärker entlastet als Einkommensstarke. Es ist zudem unabhängig vom Mieter-Vermieter-Status, der nichts über die Leistbarkeit höherer Energiepreise aussagt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Regierung dieses Instrument nicht nutzt“, erläuterte Warnecke.

Kommentar

## Und sie lebten glücklich ...

... bis an ihr Lebensende. Nicht selten enden Märchen mit diesem Satz. Und nach allen Irrungen und Wirrungen bedeutet dies nicht nur ein glückliches Ende, sondern auch eine rosige Zukunft. Ein sehr versöhnlicher Abschluss für alle, die Märchen lesen.

Leider enden nicht alle Märchen so glücklich. Und offen ist auch noch, wie das Märchen ganz eigener Art endet, das uns seit einigen Jahren beschäftigt: die Debatte über explodierende Mieten in den Großstädten. Fundierte Daten sind in diesem Märchen selten. Emotionale Einzelfälle hingegen sind der Stoff für die Geschichten.

Haus & Grund ist überzeugt davon, dass Wohnungspolitik keine Märchenstunde sein darf. Daher legen wir auch der neuen Bundesregierung Fakten auf den Tisch – in der Hoffnung, dass diese endlich Gehör finden. Wie beispielsweise die Tatsache, dass die Löhne auch in den sieben größten deutschen Städten in jedem einzelnen Jahr zwischen 2015 und 2020 mehr gestiegen sind als die Mieten – sowohl im Bestand als auch bei Neuverträgen. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen Haus & Grund-Studie zur Bezahlbarkeit von Mieten.

Hoffen wir, dass die neue Bundesregierung und die neue Bauministerin Klara Geywitz Märchen als solche erkennen und sich auf Fakten konzentrieren. Dies wäre unser aller Chance, bis an unser Lebensende glücklich zu leben.

Kai H. Warnecke

## Häuserpreisindex

Im Höhenflug

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im dritten Quartal 2021 um durchschnittlich zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen.

Dies ist zum zweiten Mal in Folge der größte Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, nachdem die Preise bereits im zweiten Quartal 2021 um 10,8 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2020 gestiegen waren. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, haben sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal im Schnitt um 4,2 Prozent verteuert.

Ein besonders starker Preisanstieg ließ sich sowohl in den Top-sieben-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) als auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen beobachten. So stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den Metropolen jeweils um 14,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Ein noch markanterer Preisanstieg zeigte sich mit 15,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal bei Ein- und Zweifamilienhäusern in dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 11,2 Prozent. Auch in dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen deutlich an: Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten im Schnitt zwölf Prozent mehr als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 12,3 Prozent.

Anna Katharina Fricke



**ROLAND** Sicher im Recht.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

# Wohnungsneubau

## Wohnungsbauziel übersteigt Bedarf

Bleibt der Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern auch in den nächsten Jahren in Deutschland hoch? Das Wohnungsbauziel der neuen Bundesregierung von 400.000 Wohnungen jährlich, also 1,6 Mio Wohnungen in der Legislaturperiode, lässt dies vermuten. Die Wohnungsmarktforscher des IW Köln kommen in ihrem aktualisierten Wohnungsbedarfsmodell zu differenzierten Bedarfen. So bleibt der Wohnungsbedarf zwar in den nächsten Jahren hoch. Doch ist der zukünftige Wohnungsbedarf aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig. Vor allem in den Großstädten muss die Bautätigkeit weiter erhöht werden, um die dortigen Wohnungsbedarfe zu befriedigen, so die IW-Forscher.

### 400.000 WOHNUNGEN FÜHREN ZU ÜBERKAPAZITÄTEN

Mit 308.000 jährlich neu benötigten Wohnungen bleibt der gesamtdeutsche Wohnungsbedarf in den nächsten fünf Jahren auf einem hohen Niveau. So ist das Ziel der neuen Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, zu hoch angesetzt. Das IW Köln warnt vor der Gefahr, dass mittel- bis langfristig Überkapazitäten auf den Wohnungsmärkten entstehen könnten.

### WACHSTUMSDRUCK IN BALLUNGSZENTREN

Der deutschlandweite Wohnungsbedarf setzt sich aus äußerst unterschiedlichen regionalen Bedarfswerten zusammen. Während einige Städte und Gemeinden stark an Bevölkerung gewinnen, schrumpfen andere Landesteile. Die IW-Analyse zeigt, dass sich der Wachstumsdruck auch weiterhin auf die Ballungszentren konzentrieren wird. Neu ist, dass sich dieser Wachstumsdruck nun aber zunehmend in das Umland und in entferntere Standorte ausweiten wird.

Die IW-Forscher konstatierten, dass die meisten Großstädte sich auch zukünftig mit der großen Herausforderung konfrontiert sehen, den durch den Zuzug neuer Einwohner weiterhin hohen Wohnungsbedarf mit neuem zusätzlichem Wohnraum zu begegnen. Im Vordergrund stehe die Aktivierung von bestehenden Wohnungsbaupotenzialen in Kombination mit ergänzenden Neubauprojekten in gut angebundenen und integrierten Standorten.

## Energiewende voranbringen - die Ziele der neuen Regierung

Die Ampel-Koalition möchte den Umstieg auf erneuerbare Energien deutlich beschleunigen. Ihr Ziel: 50 Prozent der Wärme sollen bis 2030 klimaneutral erzeugt werden. Was das für die Heizungsmodernisierung bedeutet und welche Maßnahmen laut Koalitionsvertrag auf den Weg gebracht werden sollen, zeigt das Serviceportal „Intelligent-heizen.info“.

Rund 18 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entstehen allein durch das Beheizen und Kühlen von Gebäuden sowie die Warmwasseraufbereitung. Um den Anteil an Treibhausgas-Emissionen zu reduzieren und die Klimaziele zu erreichen, setzt die neue Bundesregierung auf eine Kombination aus Gesetzesänderungen und Neuerungen. Hier die wichtigsten Maßnahmen für den Gebäudebereich und die Heizung im Überblick:

### WIDER DEM DONUT-EFFEKT

In Regionen mit rückläufiger Bevölkerung gilt weiterhin, das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der Wohnungsbestände zu richten, so die IW-Forscher. Wohnungsneubau auf neu ausgewiesenen Standorten führe dort zu sinkenden Siedlungsdichten und damit auch zu einer geringeren Auslastung der öffentlichen anschluss- und verkehrstechnischen Infrastrukturen. Dies gehe zwangsläufig mit steigenden Belastungen in Form von Beiträgen und Steuern für die dort lebende Bevölkerung einher. Negative Folgen resultieren zudem aus dem Verlust an Freiflächen (Landwirtschaft, Wald) und der Zersiedlung der Landschaft. Gleichzeitig unterbleiben Investitionen in die zentralen Lagen der Städte und Dörfer. Hinzu kommt, dass dieses als Donut-Effekt bekannte Phänomen den sozialen Zusammenhalt und die Chancen für lebendige Stadt- und Ortskerne mindert. In den hiervon betroffenen Landesteilen muss weiterhin der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ gelten, fordern die IW-Forscher.

Matthias zu Eicken

### WAS IST DER DONUT-EFFEKT?

Wenn in der Ortsmitte Leerstand herrscht und sich die Menschen in die Wohngebiete zurückziehen, dann nennt man das einen Donut-Effekt – ein Phänomen, von dem Dörfer oft betroffen sind. Anders als beim Berliner, auch Krapfen oder Pfannkuchen genannt, ist bei einem Donut eben die Mitte leer und der Rand gut gefüllt.

**ista**

## Willkommen, neue HKVO. Mit uns sind Sie startklar.

ista einfachSmart und EcoTrend – Ihre Lösung für die Anforderungen an die Heizkostenabrechnung



Seit Dezember 2021 gilt die neue Heizkostenverordnung mit Verpflichtung zur regelmäßigen Verbrauchsinformation. Dank ista einfachSmart und dem Service EcoTrend sind Sie startklar. Ab sofort können Bewohner Ihrer Liegenschaft den eigenen Heizverbrauch optimieren und damit aktiv das Klima schützen. Mehr zu den nachhaltigen Vorteilen der digitalen Heizkostenabrechnung unter [www.ista.de/smart-verwalten](http://www.ista.de/smart-verwalten)

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen  
Telefon 0201 459-02 • [info@ista.de](mailto:info@ista.de) • [www.ista.de](http://www.ista.de)



### GEPLANTE NEUE VORSCHRIFTEN BEIM GEG

- Ab 2024 sollen beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) strengere Vorschriften bei der Modernisierung gelten: Komponenten, die im Zuge einer Sanierung ausgetauscht bzw. neu eingesetzt werden, müssen dann dem Niveau eines Effizienzhaus 70 entsprechen. Dieses zeichnet sich dadurch aus, dass es 30 Prozent weniger Primärenergie verbraucht als ein vergleichbares Gebäude, das den Ansprüchen der GEG entspricht.
- Ab 2025 dürfen nur noch neue Heizungen eingebaut werden, die zu 65 Prozent auf erneuerbaren Energien basieren.
- Ab 2025 wird das Effizienzhaus 40 im GEG als Neubau-Standard verankert. Das Besondere: Neben einem umfassenden Wärmeschutz müssen beim Effizienzhaus 40 regenerative Energien zum Einsatz kommen, beispielsweise in Form einer Pelletheizung, einer Solaranlage oder einer Wärmepumpe.

### ANPASSUNGEN BEI DER FÖRDERUNG

- Es soll ein neues Förderprogramm für den Wohnungsneubau eingeführt werden, bei dem die Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter als Bewertungsmaßstab herangezogen werden.
- Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sind bislang nicht aufgeführt. Allerdings ist spätestens ab 2024 im Zuge der strengeren Vorschriften beim GEG mit Anpassungen zu rechnen. Fest steht, dass es einen Förderstopp bei erneuerbaren Energien geben wird, sobald der Kohleausstieg vollendet wurde. Das ist für 2023 geplant.

### CO2-PREIS UND KOSTENVERTEILUNG

- Ab 2023 soll die Umlage zur EEG-Umlage zur Förderung des Ökostroms vom Bund finanziert werden. Das entlastet Stromkunden, die bislang die höheren Kosten durch die CO2-Bepreisung selbst tragen mussten.
- Vermieterinnen und Vermieter sollen ab Mitte 2022 den höheren CO2-Preis beim Heizen mittragen: Ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen soll eine solche Kostenaufteilung ermöglichen.

### AUSBAU SOLARENERGIE

- Ab 2022 soll die Solarnutzung bei gewerblichen Neubauten bundesweit zur Pflicht werden.
- Bei privaten Neubauten gibt es unterschiedliche Regelungen. Einige Bundesländer wie Berlin haben ein Solargesetz erlassen, das ab 2023 für private Neubauten und Bestandsgebäude im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Solarpflicht vorsieht.

### KOSTENLOSE SANIERUNGSFAHRPLÄNE UND EIN DIGITALER ENERGIEAUSWEIS

- Sanierungsfahrpläne, die auf einer Energieberatung basieren, sollen für Wohnungseigentumsgemeinschaften und beim Kauf eines Gebäudes kostenlos zur Verfügung gestellt werden.
- Der Energieausweis soll vereinheitlicht und digitalisiert werden.

**Tipp:** Welche Technologien oder Maßnahmen am besten geeignet sind, um CO2-Emissionen zu reduzieren, kann von Haus zu Haus unterschiedlich sein. Für jedes Gebäude gibt es die passende Lösung, um die Energieeffizienz zu steigern. Anregungen und praktische Tipps für einen Heizungswechsel finden Sie auf Neue Heizung.

## Grundsteuerreform Baden-Württemberg

### Die nächsten Schritte im Jahr 2022

Der Landtag von Baden-Württemberg hat im Jahr 2020 bekanntermaßen ein eigenes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg erlassen. Das Gesetz bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für das Grundvermögen hat das Land einen eigenen Weg gewählt, das sog. modifizierte Bodenwertmodell. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab.

### DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Zunächst ermitteln die Gutachterausschüsse die neuen Bodenrichtwerte bezogen auf den 1. Januar 2022. Diese müssen spätestens bis zum 30. Juni 2022 veröffentlicht sein. Im Lauf des Jahres 2022 werden die Eigentümerinnen und Eigentümer dann durch eine öffentliche Bekanntmachung der Finanzverwaltung aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Die Abgabe muss elektronisch über ELSTER erfolgen. Das wird voraussichtlich ab dem 1. Juli 2022 möglich sein.

Bereits bestehende ELSTER-Konten können hierfür genutzt werden. Anderenfalls wird empfohlen, sich frühzeitig auf [www.elster.de](http://www.elster.de) anzumelden. Ohne eine ELSTER-Konto kann die Steuererklärung nicht elektronisch abgegeben werden!

Im ELSTER-Portal sind für die Grundsteuer B vor allem die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert in die Erklärung einzutragen. Nach derzeitiger Planung muss diese Erklärung bis spätestens 31. Oktober 2022 abgegeben werden. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung durch die Gutachterausschüsse auf der landesweiten Informationsseite unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) und in der Regel auf der Internetseite der jeweiligen Kommune kostenfrei abgerufen werden. Soweit möglich soll auch die Grundstücksfläche auf der landesweiten Informationsseite angeboten werden. Ansonsten findet sich die Grundstücksfläche auch im Kaufvertrag über das Grundstück oder im Grundbuchauszug.

Zuletzt muss die Frage beantwortet werden, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Sofern sich nichts geändert hat, können sich Eigentümer daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In diesem Fall dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken. In allen anderen Fällen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH

79592 Fischingen / LÖ  
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

[www.ft-fensterabdichtung.de](http://www.ft-fensterabdichtung.de)

Reissen Sie Ihre  
Fenster nicht heraus,  
wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

# Nachträgliche Werbungskosten bei Vermietung

## Behandlung von Erhaltungsaufwendungen und Schuldzinsen

Aufwendungen im Zusammenhang mit Vermietungseinkünften sind als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig. Während es beim Abzug entsprechender Aufwendungen in der Zeit der Vermietung hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Aufwendungen und Mieteinnahmen relativ selten zu Problemen mit dem Finanzamt kommt, ist dies bei Beendigung der Vermietung durch Verkauf oder anschließender Selbstnutzung der Immobilie anders. In diesem Fall muss der Veranlassungszusammenhang zwischen Aufwand und der vorhergehenden Vermietung nachgewiesen werden.

### ERHALTUNGSaufWENDUNGEN WÄHREND DER VERMIETUNGSZEIT

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sind Renovierungsaufwendungen zum Erhalt der Immobilie auch dann als Werbungskosten abzugsfähig, wenn die Begleichung der Rechnungen nach Beendigung der Vermietung erfolgt. Entscheidend ist allein der Zeitpunkt der Renovierung, es kommt nicht darauf an, wann sie bezahlt wird.

Ausnahme:

Renovierungsaufwendungen, die noch während der Vermietungszeit durchgeführt werden, können allerdings dann nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn die Maßnahmen im Zusammenhang mit der späteren Selbstnutzung der Immobilie stehen. Insbesondere trifft dies dann zu, wenn die Renovierungsarbeiten bei bereits gekündigten Mietverhältnissen nicht zur Wiederherstellung der bisher vermieteten Räumlichkeiten notwendig sind.

### ERHALTUNGSaufWENDUNGEN

#### NACH BEENDIGUNG DER VERMIETUNG

Nach Beendigung der Vermietung sind Erhaltungsaufwendungen in der Regel nicht mehr als Werbungskosten abzugsfähig, selbst wenn kleinere Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind, die auf die Nutzung durch die Mieter zurückzuführen sind. Die Rechtsprechung und die Finanzverwaltung gehen davon aus, dass anfallende „Schönheitsreparaturen“ nach dem Geschmack des Eigentümers und späteren Nutzer der Immobilie durchgeführt werden. Da hier eine private Mitveranlassung der Aufwendungen vorliegt, ist kein Werbungskostenabzug möglich.

Ausnahme: Aber auch hier gibt es eine Ausnahme. Bei größeren Schäden, die der Mieter in der Immobilie zurücklässt, die über sog. Schönheitsreparaturen hinausgehen, ist die Abzugsfähigkeit der notwendig gewordenen Reparaturkosten gegeben.

In der Regel sind Aufwendungen in dem Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet wurden. Bei größeren Erhaltungsaufwendungen für Gebäude, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen, gibt es allerdings die Möglichkeit, sie auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen. Bei einer Beendigung der Einkünfteerzielung, z. B. durch Verkauf oder Selbstnutzung der Immobilie während des Verteilungszeitraums, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwandes im Jahr der Beendigung der Einkünfteerzielung als Werbungskosten geltend zu machen.

Beispiel: Steuerzahler Maier hat im Jahr 2019 Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 40.000 Euro. Er entscheidet sich die Aufwendungen auf fünf Jahre zu verteilen und kann daher für die Jahre


**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

**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

Fachbetrieb für Fenstersanierung  
 Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!
 

## Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

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

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

Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren

Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

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

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

2019 bis 2023 jeweils 8.000 Euro in der Steuererklärung als Werbungskosten geltend machen. Verkauft er die Immobilie in 2021, kann der noch nicht geltend gemachte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Verkaufs, also in 2027, als Werbungskosten in der Steuererklärung angesetzt werden. Dies wären im Beispielsfall 24.000 Euro.

### SCHULDZINSEN

Schuldzinsen können auch nach Aufgabe der Vermietung und Veräußerung des Objekts unter bestimmten Voraussetzungen als nachträgliche Werbungskosten geltend gemacht werden. Nach der Rechtsprechung besteht bei einer zur Erzielung von Mieteinkünften erworbenen Immobilie auch nach deren Veräußerung ein Veranlassungszusammenhang zur Erzielung von Mieteinkünften fort, wenn der Erlös aus der Veräußerung nicht ausreicht, um das zum Erwerb aufgenommene Darlehen zu tilgen. Nachträgliche Schuldzinsen können aber nur insoweit als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden, als sie auf das Darlehen entfallen, das nach vollständiger Verwendung des Kaufpreiserlöses zur Ablösung des Darlehens noch verbleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine nicht steuerpflichtige Veräußerung der Immobilie vorliegt, weil

die Veräußerung außerhalb des Zehn-Jahres-Zeit-raums zwischen Erwerb und Veräußerung der Immobilie stattfindet.

Reicht der Veräußerungserlös aus, um das Darlehen abzulösen, endet der wirtschaftliche Zusammenhang mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Steuerzahler das Darlehen tatsächlich tilgt oder ob er den Veräußerungserlös anderweitig verwendet und das Darlehen stehen lässt.

### VERÄUSSERUNGSERLÖS WIRD IN EINE NEUE EINKUNFTSQUELLE INVESTIERT

Erwirbt der Steuerzahler mit dem Veräußerungserlös eine neue Einkunftsquelle, zum Beispiel ein zur Vermietung bestimmtes Gebäude, ist ein Schuldzinsenabzug, zumindest in der Höhe des verwendeten Erlöses, weiterhin möglich. Wird ein einzelnes Wirtschaftsgut, für das der Steuerzahler ein Darlehen aufgenommen hat, verkauft und wird der Verkaufserlös zum Zwecke der Einkunftszielung weiterhin eingesetzt, können die für das aufrechterhaltene Darlehen gezahlten Zinsen auch weiter als Werbungskosten bei der neuen Einkunftsquelle berücksichtigt werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

### Buchbesprechung

## Vorsorge für den Erbfall

Wer daran geht, seinen Nachlass zu regeln, dem stellen sich viele Fragen. Aber nicht nur das, er muss auch seine Scheu überwinden, sich mit den "letzten Dingen" zu befassen und den inneren Vorbehalt vor den vermeintlich komplizierten Paragraphen. Je eher man sich damit beschäftigt, desto nüchterner und klarer kann man sich entscheiden.

Die vorliegende Broschüre vermittelt einen Überblick über die unterschiedlichen Wege des Erbrechts. Zahlreiche Formulierungsbeispiele und Schaubilder erleichtern das Verständnis des Lesers. Inhalt: Die gesetzliche Erbfolge (z.B. wie erben Kinder und Ehegatten, wenn kein Testament vorliegt); Wie errichtet man ein wirksames Testament und was kann man alles regeln?; Pflichtteil und wie hoch ist die Pflichtteilsquote?; „Berliner Testament“; Erbrecht bei der nichtehelichen Lebensgemeinschaft; Details zu einer Sorgerechtsverfügung (mit Formulierungsvorschlag); Wie hoch wird die Erbschaftsteuer sein?

Weitere wichtige Fragen werden behandelt, z. B.: Wann kommt eine lebzeitige Übertragung in Betracht?; Kann man auf den Erbteil verzichten?; Was muss nach dem Erbfall beachtet werden?; Annahme und Ausschlagung der Erbschaft; Testamentseröffnung; Erbschein; Erbauseinandersetzung; Erbschaftsstreitigkeiten; Erbfälle mit Auslandsbezug u.v.m.

In der neuen Auflage wurden die Ausführungen zum "Digitalen Nachlass" erweitert. Neu aufgenommen wurde das Thema "Sorgerechtsverfügung", also wie Eltern darauf Einfluss nehmen können, wer sich im Falle ihres Todes um die Kinder kümmern soll (mit Formulierungsbeispiel).

Die Broschüre wendet sich an jeden, der sich über die grundlegenden Fragen des Erbrechts informieren möchte.

Vorsorge für den Erbfall; C.H.BECK, 10. Auflage, 2022; 64 S., Geheftet 6,90€; ISBN 978-3-406-77762-2



**kiefer**  
MALER UND STUCKATEUR

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



### Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen



vorher



nachher

**gutmann**

Martin Gutmann

steinmetz • bildhauer • restaurator

info@steinmetz-gutmann.de

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

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



## Notarieller Vertrag: Haus gegen Pflege

Nach heftigen Konflikten verlangt der ehemalige Eigentümer von der Schwester das Haus zurück

Nach einem Herzinfarkt übertrug im Herbst 2013 Hauseigentümer X (geboren 1944) mit notariellem Vertrag seiner jüngeren Schwester das Hausgrundstück. Als Gegenleistung verpflichtete sie sich, ihn lebenslang zu betreuen. Zugleich sicherte die Schwester dem Bruder Wohnrecht an einigen Räumen zu. Sie zog mit ihrer Familie (Mann, Tochter und Schwiegersohn) ein und wurde als Hauseigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Schon wenige Monate später waren die Parteien heillos zerstritten.

Im März 2014 stellte die Schwester ihre Pflegeleistungen ein. Herr X erklärte den Rücktritt vom Übertragungsvertrag und zog vor Gericht: Auf einmal verlange die Schwester Miete von ihm, von der Familie werde er bedrängt und mit dem Tode bedroht.

Dagegen behauptete die Schwester vor Gericht, der Bruder mache ihr mit Provokationen das Leben „zur Hölle“. Dazu der Bruder: „Das sind Verbrecher, die haben mir das Haus weggenommen, ohne was dafür zu bezahlen“. Hätte er eine Pistole, würde er sie erschießen.

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm wies die Klage auf Rückübertragung des Hauses ab (22 U 97/17). Wenn die Schwester entgegen dem Vertrag den Bruder nicht mehr betreue, hätte er die Pflegeleistungen erst einmal einfordern müssen. Dass das Zusammenleben prinzipiell unzumutbar geworden sei, habe Herr X nicht überzeugend dargelegt. Schließlich habe es Aggressionen von beiden Seiten gegeben. Ein extremer Konfliktfall liege nicht vor.

Mit dieser Begründung hätte das OLG den Anspruch des ehemaligen Hauseigentümers auf Rückübertragung nicht verneinen dürfen, entschied der Bundesgerichtshof (V ZR 30/20). So ein Anspruch komme nicht nur im Extremfall in Betracht. Ein Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung könne aufgelöst werden, wenn das Festhalten am Vertrag für einen der Beteiligten unzumutbar und eine Anpassung des Vertragsinhalts unmöglich sei.

Bei so einem Vertrag unter Geschwistern sei die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen getragene Beziehung die Geschäftsgrundlage des Vertrags. Sei das Verhältnis heillos zerrüttet, entfalle die Geschäftsgrundlage. Und das treffe hier zu. Dabei komme es nicht darauf an, wer am Zerwürfnis „schuld“ sei – das seien in der Regel beide Vertragsparteien.

Da X den Kontakt zur Schwester unerträglich finde, könne man es ihm nicht zumuten, selbst am Vertrag festzuhalten und dies von der Schwester einzufordern. Er habe vielmehr Anspruch darauf, dass der Vertrag aufgelöst werde – vorausgesetzt, es sei unmöglich, den Vertragsinhalt den jetzigen Umständen anzupassen. Denkbar wäre z.B., dass X ausziehe und die Schwester ihm das Wohnrecht durch eine Rentenzahlung abkaufe. Dann müssten sie nicht mehr unter einem Dach leben. Reichten dafür die Mittel der Schwester nicht aus, könne X verlangen, das Eigentum am Haus zurückzubekommen. Mit diesen Vorgaben verwiesen die Bundesrichter den Streit ans OLG zurück. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.07.2021 – V ZR 30/20,

onlineurteile.de

Wir sind Premium-Partner  
von Haus & Grund Deutschland

Für Haus & Grund  
Mitglieder ausgesucht

Das spezielle  
Vermieter-Rechtsschutzangebot

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

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

Angebote unter

Tel.: 0761-208 88 57

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

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## Auftraggeber mit Änderungswünschen

Sind dafür teurere Bauprodukte nötig, steht dem Handwerker Mehrvergütung zu

Ein Hauseigentümer beauftragte einen Handwerker mit Metallbauarbeiten am Haus. Nach Vertragsschluss verlangte der Auftraggeber vom Metallbauer, er solle eine stärkere Außendämmung anbringen als vereinbart. Dafür musste der Handwerker allerdings breitere Profile und Wetterbleche verwenden. Das führte zu 5.200 Euro Mehrkosten für das Material.

Doch der Auftraggeber weigerte sich, die zusätzlichen Kosten zu tragen: Er habe zwar eine dickere Außendämmung gewollt, aber die teureren Bauprodukte nicht bestellt, so seine Begründung. Außerdem verwies der Hauseigentümer auf den unterschriebenen Standard-Bauvertrag: Da stehe klipp und klar, dass Nachforderungen nur bezahlt würden, wenn dafür ein schriftlicher Zusatzauftrag vorliege.

Der Handwerker klagte die Mehrvergütung ein und bekam vom Oberlandesgericht (OLG) München Recht (20 U 5268/20). Um den Änderungswunsch des Auftraggebers zu erfüllen, habe der Auftragnehmer zwangsläufig breitere Profile und Wetterbleche verarbeiten müssen, stellte das OLG fest. Das sei dem Hauseigentümer auch klar gewesen. Da die Produkte eingesetzt werden mussten, um das gewünschte Werk funktionstauglich fertigzustellen, müsse der Auftraggeber die so verursachten Mehrkosten übernehmen.

Auf die Klausel im Bauvertrag, nach der ein Anspruch auf Mehrvergütung einen schriftlichen Auftrag voraussetze, könne er sich nicht berufen. Diese Regelung benachteilige den Auftragnehmer unangemessen und sei daher unwirksam. Führten Änderungswünsche zu Mehrkosten, stehe dem Auftragnehmer entsprechende Vergütung auch ohne schriftlichen Auftrag zu. Für den Werkerfolg notwendige Zusatzleistungen seien prinzipiell zu vergüten – selbst dann, wenn der Auftraggeber sie nicht angeordnet habe. Urteil des Oberlandesgerichts München vom 21.07.2021 – 20 U 5268/20 Bau

onlineurteile.de



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

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

## Pandemiebedingte Schließung des Einzelhandels

Gewerbemietern müssen grundsätzlich weiterhin Miete zahlen

Die Coronakrise hat die Beziehung zwischen Vermietern und Gewerbemietern auf die Probe gestellt. Wegen der angeordneten Geschäftsschließungen wurden häufiger Mieten reduziert oder gar nicht gezahlt. Es entstand eine Debatte darum, ob eine solche Schließungsanordnung einen Mietmangel darstelle und damit eine Mietminderung begründe oder ob eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliege, die eine Vertragsanpassung zur Folge haben kann.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 12. Januar 2022 (XII ZR 8/21) darüber entschieden und festgestellt, dass eine coronabedingte staatliche Geschäftsschließung sowohl eine Mietminderung begründen als auch im Rahmen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Reduzierung der Miete nach sich ziehen kann – aber nicht muss.

### MIETER SETZTEN MIETZAHLUNG WEGEN SCHLIESSUNGSANORDNUNG AUS

Der Fall: Die Klägerin vermietete an die Beklagte Räumlichkeiten zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs. Aufgrund der Coronapandemie erließ das zuständige Landesministerium eine Allgemeinverfügung, dass Einzelhandelsgeschäfte für einen gewissen Zeitraum schließen müssen. Infolge dieser behördlich angeordneten Betriebsschließung entrichtete die Beklagte für einen Teil der Zeit keine Miete.

Das zuständige Landgericht gab der Klägerin zunächst recht und verurteilte die Beklagte zur Zahlung der kompletten Miete. Das für die Berufung angerufene Oberlandesgericht verurteilte die Beklagte lediglich zur Zahlung der Hälfte der fehlenden Miete. Es



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

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

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

**Holztreppebau**  
**Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI**  
**HASLER**  
seit 1912

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

begründete seine Entscheidung damit, dass die Schließungsanordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage darstelle und eine Reduzierung um die Hälfte der Miete rechtfertige.

#### JEDE MIETREDUZIERUNG MUSS IM EINZELFALL GEPRÜFT WERDEN

Der BGH sah das ähnlich und zugleich ein wenig anders. Die Richter stellten klar, dass eine solche Anordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage darstelle. Dafür werde verlangt, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Dies nahmen die Richter bei der behördlichen Schließung an, da insbesondere die wirtschaftlichen Nachteile nicht auf einer Entscheidung der Beklagten, sondern des Staates beruht hätten.

Gleichsam könne jedoch nicht pauschal eine hälftige Reduzierung der Miete angenommen werden. Es müsse im Einzelfall geprüft werden, welcher Nachteil entstanden sei und ob dieser nicht zum Beispiel durch finanzielle Hilfen wieder ausgeglichen werden konnte. Auch müsse abgewogen werden, ob die Mietsache nicht anderweitig hätte genutzt werden können. Das Oberlandesgericht muss dies nun prüfen und erneut über den Fall entscheiden.

#### MIETMINDERUNG NUR UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN

Der BGH erklärte in diesem Zusammenhang auch, dass die staatliche Geschäftsschließung auch geeignet sei, eine Mietminderung zu begründen. Voraussetzung hierfür sei jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts im Zusammenhang stehe. Dies sei dann nicht der Fall, wenn das Mietobjekt weiterhin für den tatsächlichen Nutzungszweck zur Verfügung stehe. Das Vorliegen eines Mietmangels ergebe sich nicht bereits aus dem vereinbarten Mietzweck der Räumlichkeiten zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts.

#### BEWERTUNG VON JULIA WAGNER, LEITERIN ZIVILRECHT:

„Das Urteil des BGH ist nicht überraschend. Nachdem sich im ersten Lockdown die Frage stellte, ob die Miete angepasst oder gemindert werden könne oder ob gar nichts passiere, hat der Gesetzgeber eine Norm geschaffen, die festlegt, dass § 313 BGB, also die Störung der Geschäftsgrundlage, auf Fälle der coronabedingten behördlichen Geschäftsschließungen anwendbar ist und eine Prüfung der Vertragsanpassung erfolgen müsse. Darüber sollen sich die Parteien – so der Wille des Gesetzgebers – einigen. Es lag nahe, dass das Gericht den zeitlich vorgelagerten Fall nunmehr vor dem Hintergrund der später erlassenen Norm entscheidet. Das ist auch richtig. Eine pauschale Absenkung der Miete, ohne Betrachtung eventueller Hilfen oder Ähnlichem, würde den Sinn und Zweck der Norm verfehlen und wäre auch nicht gerecht.“



**Ihr Baufinanzierer!**

Bezirksleiter Armin Schneider  
Tel. 0761 36887-78 + 0176 216 503 77  
armin.schneider@lbs-sw.de

## Außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung

Mietrückstände beglichen – Kündigung unwirksam?

Die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung kann das Mietverhältnis trotzdem beenden. Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20) bestätigt.

Erneut hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob der Ausgleich aufgelaufener Mietrückstände innerhalb der sogenannten Schonfrist nicht nur die außerordentliche Kündigung des Vermieters unwirksam werden lässt, sondern auch die oftmals zugleich hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung erfasst. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist dies nicht der Fall. Die fristlose Kündigung ist mit dem Ausgleich der Mietrückstände zwar vom Tisch. Die hilfsweise ordentliche Kündigung kann das Mietverhältnis aber immer noch beenden.

Die Gerichte müssen also prüfen, ob die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und ob im konkreten Fall Gründe vorliegen, die eine Berufung des Vermieters auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise treuwidrig erscheinen lassen.

#### DER FALL

In dem entschiedenen Fall klagte die Vermieterin gegen ihren Mieter auf Räumung einer Berliner Wohnung. Nach dem Mietvertrag schuldete der Mieter seiner Vermieterin monatlich eine Miete und Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.000 Euro. Zwischen Juli 2018 und April 2019 zahlte der Mieter nur eine geminderte Miete und stellte die Zahlungen ab Mai 2019 vollständig ein. Daraufhin erklärte die Vermieterin ihrem Mieter wegen aufgelaufener Mietrückstände in Höhe von insgesamt 2.600 Euro die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung.

Nach Zustellung der Räumungsklage beglich der Mieter die Mietrückstände vollständig. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter auf Grundlage der hilfsweisen ordentlichen Kündigung zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Landgericht Berlin

**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





hob das Urteil auf, wies die Klage ab und begründete dies damit, dass die Zahlung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist sowohl die außerordentliche als auch die hilfsweise ordentliche Kündigung unwirksam werden ließe. Der BGH attestierte dem Landgericht Berlin bei der Auslegung der Normen schwere Auslegungsfehler begangen zu haben und verweist die Sache zur erneuten Entscheidung zurück.

#### BEWERTUNG VON INKA-MARIE STORM, CHEFJUSTIZIARIN

„Die Entscheidung dürfte wohl auch für das Landgericht Berlin wenig überraschend sein, denn die Rechtsfrage war längst geklärt. Die Entscheidung steht vielmehr im Mittelpunkt einer politischen Debatte. Seit Jahren gibt es verschiedene Versuche, das Gesetz dahingehend zu ändern, dass die Zahlung des Mieters innerhalb der Schonfrist nicht nur die außerordentliche, sondern vielmehr auch die ordentliche Kündigung zunichte macht. Die verschiedenen Gesetzesinitiativen haben bisher keine Mehrheit im Deutschen Bundestag gefunden. Auch in dieser Legislatur wird es sehr wahrscheinlich einen gesetzlichen Änderungsentwurf geben, denn dies haben sich die regierenden Parteien – etwas verklausuliert – in den Koalitionsvertrag geschrieben.

Zielrichtung der Schonfristregelung ist die Vermeidung drohender Obdachlosigkeit, denn die außerordentliche Kündigung wird regelmäßig fristlos ausgesprochen. Dagegen muss es Vermietern aus wichtigem Grund möglich sein, Mietern unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen ordentlich kündigen zu können. Zahlungsverzug und unterlassene Mietzahlungen stellen gravierende vertragliche Pflichtverletzungen dar und werden regelmäßig

als wichtiger Kündigungsgrund anerkannt. Sollte es dem Mieter möglich sein, durch Nachzahlung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist auch die Wirkung der ordentlichen Kündigung zu beseitigen, muss das Mietverhältnis grundsätzlich mit dem unzuverlässigen Mieter fortgesetzt werden, obgleich das Vertrauensverhältnis nachhaltig beschädigt sein dürfte. Da viele private Vermieter auf die laufenden Mieteinnahmen angewiesen sind, dürfte die andauernde Situation für manchen zu einer kaum erträglichen Zumutung werden.“

#### HINWEIS

Die außerordentliche fristlose Kündigung kann unter anderem ausgesprochen werden, wenn der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Verzug ist, die in ihrer Summe einen Betrag von zwei Monatsmieten erreichen. Diese Kündigung wird aber dann unwirksam, wenn der Mieter nach Zustellung der Zahlungs- und Räumungsklage (Rechtshängigkeit) die Mietrückstände vollständig zahlt oder sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet. Die ordentliche Kündigung, die meist hilfsweise neben der außerordentlichen Kündigung ausgesprochen wird, kann aber das Mietverhältnis dennoch beenden.

## Wärmedämmung kann Luft- raum des Nachbarn erobern

### Dämmung darf auf Nachbargrundstück reichen

Um Grundstücke optimal auszunutzen war und ist es üblich, direkt an der Grundstücksgrenze zu bauen. Bei Bestandsbauten älteren Datums war eine nachträgliche Dämmung der grenzständigen Mauern bisher häufig umstritten – ragt die Dämmung doch über die Grenze hinaus in das Nachbargrundstück hinein. Dies berührt das Grundeigentumsrecht des Nachbarn, auf dessen Grundstück sich die Dämmung dann ganz oder in Teilen befindet. Der Bundesgerichtshof hat am 12. November (AZ V ZR 115/20) entschieden, dass die Bundesländer eine gesetzliche Duldungspflicht für die nachträgliche Dämmung anordnen dürfen. Dieses Urteil des BGH stärkt sanierungswillige Bauherren, die ihre Bestandsimmobilien trotz ungünstiger Randbedingungen energetisch modernisieren wollen.

Viele Bundesländer haben aus Klimaschutzgründen gesetzliche Regelungen erlassen, nach denen ein Überbau zu solchen Zwecken zu dulden ist – allerdings unter bestimmten Voraussetzungen. Nur wenn keine Innendämmung zu vertretbarem Aufwand möglich ist, keine Passivhausdämmstärke von 36 cm angebracht werden soll, der beanspruchte Teil des Nachbargrundstücks unwesentlich ist, dessen Nutzung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt ist, zudem oft nach Zahlung eines finanziellen Ausgleichs oder einer Geldrente, dann soll die Energieeinsparung Vorrang vor dem Eigentumsrecht des Nachbarn haben. Der Verband Privater Bauherren rät Bauherren daher, die jeweiligen landesrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen. Nachhaltige Effekte erzielt, so die Erfahrung der VPB-Experten, nur eine bauphysikalisch einwandfrei geplante und ausgeführte Dämmung. Solange nicht das Bundesverfassungsgericht einmal anders entscheiden sollte, können Bauherren weiter auf ihre Rechte aus diesen landesrechtlichen Vorschriften pochen. Grenzständige Bestandsbauten bleiben damit weiter sanierungsfähig.



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

MOSER BAUSERVICE  
**bärenstark**  
QUALITÄT AM BAU

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

# kleiner besser wohnen wohnen



 Zusätzliche  
Mietein-  
nahmen

 Sicherheit  
und  
Austausch

 Strom- und  
Heizkosten  
sparen

**Mehr  
Lebensqualität  
auf weniger  
Quadratmetern**

 Umbau zur  
Barriere-  
freiheit

## Kostenfreie individuelle Beratung

Unser Netzwerk an qualifi-  
zierten Architektinnen und  
Architekten bietet Ihnen  
**kostenfrei individuelle  
Beratungen** zu folgenden  
Themen an:

- Einbau von Einliegerwohnungen  
in Einfamilienhäusern
- Dachgeschoßausbau
- Wohnraumteilung durch  
bauliche Veränderung
- Baurechtliche & finanzielle  
Fragen

**Melden Sie sich jetzt  
zu einer kostenlosen  
Beratung an:**

[www.earf.de/kleiner-besser-wohnen](http://www.earf.de/kleiner-besser-wohnen)



 **Energieagentur  
Regio Freiburg**

Energieagentur Regio Freiburg GmbH  
0761 79177-0  
[info@earf.de](mailto:info@earf.de)  
[www.earf.de](http://www.earf.de)

Gefördert durch

**EFRE**   
Investition in Ihre Zukunft.

 **EUROPÄISCHE UNION**  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung als  
Teil der Reaktion der Union  
auf die COVID-19-Pandemie  
finanziert

  
**Baden-Württemberg**

# BGH bestätigt seine Rechtsprechung

Eigentümer kann sich gegen Störungen seines Sondereigentums selbst wehren

Mit seinem Urteil vom 1. Oktober 2021 (V ZR 48/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine bisherige Rechtsprechung zur Prozessführungsbefugnis von Sondereigentümern bestätigt: Nach der WEG-Reform können Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB, die auf Abwehr von Störungen seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen.

Im entschiedenen Fall bilden die Parteien eine aus zwei Einheiten bestehende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Sie sind jeweils Eigentümer einer Einheit. Gleichzeitig steht der Klägerin ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen zu. Der Beklagte errichtete ohne Zustimmung der Klägerin auf einer Gemeinschaftsfläche eine Betonmauer, brachte darauf einen Holzzaun an und baute ein Tor ein. Die Klägerin verlangte die Beseitigung der Mauer- und Zaunanlage.

## GRUNDSÄTZLICH IST DIE WEG PROZESSFÜHRUNGSBEFUGT

Die Problematik dieses Falls liegt insbesondere darin, dass sich während des laufenden Verfahrens mit der WEG-Reform 2020 das geltende Recht verändert hat. Insbesondere übt nach § 9a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Mangels Übergangsvorschrift gilt diese Regelung seit dem Stichtag 1. Dezember 2020 selbst bei bereits laufenden Verfahren.

## SONDERNUTZUNGSRECHT WIRD WIE SONDEREIGENTUM BEHANDELT

Die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft gemäß § 9 Absatz 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums. Ein Wohnungseigentümer kann deshalb, wie der BGH bereits entschieden hat, nach der WEG-Reform Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (BGH, Urteil vom 11. Juni 2021, V ZR 41/19, WuM 2021, 521

Rn. 13). Entsprechendes gelte auch für den Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Abwehr einer Störung eines Sondernutzungsrechts. Denn: Bei dem Anspruch auf Abwehr einer Störung des Sondernutzungsrechts handelt es sich nicht um ein sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebendes Recht.

## PROZESSFÜHRUNGSBEFUGNIS BLEIBT BESTEHEN

Aber auch die Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum könne die Klägerin grundsätzlich weiterhin geltend machen. Sie habe durch die Einführung des § 9a Absatz 2 WEG nicht die Prozessführungsbefugnis verloren. Damit übt zwar die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus und ist alleinig prozessführungsbefugt. Für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers jedoch weiter, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

Julia Wagner

# Einladung als Ausladung

Wohnungseigentümer sollten „wegen Corona“ nicht zur Eigentümerversammlung erscheinen

Im Juni 2020 lud die Hausverwaltung einer Wohnanlage zu einer Versammlung der Wohnungseigentümer im Juli ein. Allerdings forderte sie die Eigentümer in der „Einladung“ auf, „bitte nicht zu erscheinen“. Weiter hieß es: „Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen“. Jedem Schreiben lag eine Vollmacht bei, mit der die Eigentümer ihr Stimmrecht auf den Verwalter übertragen und so wahrnehmen konnten. Eigentümer X focht die auf der Versammlung beschlossenen Änderungen der Hausordnung an: Die Ausladung verstoße gegen sein Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. So könne keine Diskussion über



...die richtige Wahl seit 1875

**waibel KG**

HEIZUNG SANITÄR

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

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

**seemann** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

**Tankschutz**

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Altank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151

**TUV-Mängelbeseitigung**



**Kleine-Albers**

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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



**MÄNNER** G m b H

Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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



die Tagesordnungspunkte stattfinden. Der Verwalter behauptete, er habe niemanden ausgeschlossen. Vielmehr habe er eine „Vertreterversammlung“ mit Stimmrechtsvollmachten durchführen wollen, um das Infektionsrisiko zu vermeiden. Wäre Herr X persönlich erschienen, wäre die Versammlung abgebrochen und die Hausordnung nicht geändert worden. Das Amtsgericht Hannover entschied den Streit zu Gunsten des Eigentümers und erklärte die Beschlüsse der „Vertreterversammlung“ für nichtig (480 C 8302/20). Das Einladungsschreiben verbiete den Eigentümern quasi die Teilnahme an der Versammlung. Auch wenn sie ihre Vollmacht mit Anweisungen versehen könnten: Eine Auseinandersetzung über die Tagesordnung und eine Diskussion der Eigentümer über die Beschlüsse sei auf diese Weise unmög-

lich. Und diese Art der Willensbildung gehöre zum Kernbereich der Eigentümerrechte. Ob der Hausverwalter einen Raum hätte mieten können, der groß genug gewesen wäre, um eine Versammlung mit allen Eigentümern corona-konform abzuhalten, könne offenbleiben. Denn letztlich hätte man die Versammlung problemlos verschieben können: Dringlich seien die anstehenden Änderungen der Hausordnung nicht gewesen. Per Vollmacht gefasste Beschlüsse seien nicht unbedingt notwendig, um z.B. das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus zu untersagen. So groß sei die Brandgefahr durch Schuhe nun auch wieder nicht, dass über diesen Punkt eilends entschieden werden musste. Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 07.01.2021 – 480 C 8302/20

onlineurteile.de

## Eigentümerversammlung „ordnungsgemäß einberufen“?

Das Einladungsschreiben soll mehrere Eigentümer nicht oder zu spät erreicht haben

Auf einer Eigentümerversammlung wurde die bisherige Verwalterin wieder bestellt. Dieser Beschluss missfiel einigen Eigentümern, die jedoch an der Versammlung nicht teilgenommen hatten. Nun behaupteten sie, der Beschluss sei ungültig, weil die Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß einberufen worden sei: Die Einladung habe manche Eigentümer gar nicht erreicht, bei anderen sei sie zu spät angekommen. In der Gemeinschaftsordnung stand zur Einberufung der lapidare Satz: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“ Zum Zeitpunkt der „Absendung“ schweigt sich die Gemeinschaftsordnung aus. Amtsgericht und Landgericht entschieden den Streit zu Gunsten der Eigentümer und erklärten die Berufung der Verwalterin für ungültig. Damit war jedoch der Bundesgerichtshof nicht einverstanden (V ZR 196/19). Die Klausel in der Gemeinschaftsordnung sei nicht eindeutig formuliert, so die Bundesrichter. Jedenfalls könne man nicht behaupten, eine Versammlung werde nur dann ordnungsgemäß einberufen, wenn das Schreiben bei allen Eigentümern mehrere Tage vor dem Termin im Briefkasten liege. Voraussetzung

für eine "ordnungsgemäße Einberufung" sei nicht der Zugang des Schreibens, sondern das rechtzeitige Absenden. Grundsätzlich dürfe der Verwalter darauf vertrauen, dass ein rechtzeitiger Postversand ausreiche, um die Einladungen „ordnungsgemäß“ zu den Eigentümern zu bringen. Mit dieser Vorgabe verwiesen die Bundesrichter den Rechtsstreit ans Landgericht Nürnberg-Fürth zurück: Es müsse nun noch klären, ob die Verwalterin die Schreiben rechtzeitig bei der Post aufgegeben habe. Wenn das zutrefte, habe sie die Versammlung ordnungsgemäß einberufen. Letztlich liege es im Interesse der Wohnungseigentümer, den Verwaltungs- und Kostenaufwand für die Versammlung möglichst gering zu halten. Könnten sie ihr Recht, an der Versammlung teilzunehmen, infolge von Fehlern bei der Post nicht wahrnehmen, stelle das keinen so gravierenden Eingriff in ihr Mitwirkungsrecht dar, dass deshalb der Beschluss zur Verwalterbestellung für unwirksam erklärt werden müsste. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.11.2020 – V ZR 196/19, onlineurteile.de

# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

100 Jahre 1911-2011

Happy renovieren?  
Gerne! Das macht

HOPP UND  
HOFMANN



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

# Feuerlöscher & Co

## Wie ist der richtige Umgang?

Mit einem Feuerlöscher können nicht nur größere Schäden vermieden, sondern auch Leben gerettet werden.

Ein Feuerlöscher ist kein Alltagsgerät. Daher sollten Sie sich die Bedienungsanleitung einprägen. Im Ernstfall ist es wichtig, Ruhe zu bewahren und die Feuerwehr zu rufen. Der Feuerlöscher sollte leicht zugänglich sein und vor allem in der Feuerentstehungsphase genutzt werden, wenn das Feuer noch klein ist.

Kommt es zum Einsatz, heißt es:

- die Sicherung am Kopf des Löschers entfernen,
- den Schlagknopf oder den vorhandenen Griff eindrücken (diese sind meist rot),
- Löschstrahl direkt auf den Brand richten,
- nicht zu weit vom Brand entfernt sein,
- bei der Anwendung im Freien gegebenenfalls den Wind berücksichtigen.

Denken Sie beim Löschvorgang daran, nie sich selbst oder andere in Gefahr zu bringen!

### WELCHE ARTEN FEUERLÖSCHER GIBT ES?

Feuerlöscher werden in unterschiedliche Brandklassen eingeteilt. Die Brandklasse richtet sich nach dem Stoff, der brennt, und nach der Art des Löschstoffs. Experten empfehlen für Zuhause meist sogenannte Schaumlöscher der Klasse A und B. Diese eignen sich besonders zur Bekämpfung von festen Brandstoffen wie Holz, Papier, Textilien und Stroh, aber auch zum Einsatz gegen brennbare Flüssigkeiten wie Benzin, Wachs, Lösungsmittel und Petroleum. Dabei wird durch das Wasser-Schaum-Mittel die Flamme erstickt.

Pulverlöscher der Brandklasse C: Einsatz bei brennenden Gasen, wie Propan, Erdgas, Methan oder Wasserstoff. Das Löschmittel ist ein Pulver. Es kann innerhalb des Wohnhauses Schäden an Elektrogeräten verursachen. Brandklasse D: geeignet bei der Glut von Metallen, wie Aluminium, Natrium oder Magnesium. Kohlendioxidlöscher der Brandklassen B und C: Sie bekämpfen Brände von Elektrogeräten. Ein Kohlendioxidlöscher sollte nur in gut zu lüftenden Räumen verwendet werden. Sonst besteht Erstickengefahr. Für einen Brand in der Küche empfiehlt sich ein Fettbrandlöscher der Brandklasse F oder eine spezielle Löschdecke. Auf keinen Fall einen Fettbrand mit Wasser löschen, da das Wasser explosionsartig verdampft!

Bei allen Feuerlöschern ist es wichtig, dass sie über ein „CE“ und ein

„Geprüfte Sicherheit“-Symbol verfügen. Nach dem Einsatz müssen Feuerlöscher durch eine Fachfirma wieder aufgefüllt werden.

### SIND FEUERLÖSCHER IN PRIVATEN HAUSHALTEN VORGESCHRIEBEN?

Feuerlöscher sind in Privathaushalten nicht gesetzlich vorgeschrieben. Ist ein Löscher vorhanden, muss dieser aber regelmäßig – etwa alle zwei Jahre – gewartet werden.

Anders ist es in öffentlichen Gebäuden, Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern. Hier müssen laut Brandschutzverordnung Feuerlöscher in angemessener Anzahl vorhanden sein. Die Vorschriften sind in jedem Bundesland anders geregelt.

### WELCHE VERSICHERUNG KOMMT IM BRANDFALL FÜR SCHÄDEN AUF?

Ist es zu einem Brand gekommen, ist die Wohngebäude- und Hausratversicherung zu informieren. Die Hausratversicherung leistet, wenn Einrichtungsgegenstände durch das Feuer zerstört worden sind. Die Wohngebäudeversicherung leistet, wenn das Gebäude ganz oder teilweise durch den Brand zerstört wurde.

### SIE HABEN FRAGEN ZU IHREM VERSICHERUNGSSCHUTZ?

Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 0761 208 88 57.

[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

## Strom sparen heißt Geld sparen

- Richtige Wahl bei Lampen und Elektrogeräten
- Geldsparende Haushaltstricks

Die Strompreise für Privathaushalte in Deutschland kennen seit 2015 nur eine Richtung: nach oben. Strom und damit Kosten sparen ist in jedem Haushalt schon mit kleinen Änderungen der Gewohnheiten möglich: „Angesichts der Preisentwicklung machen sich viele Mieter Gedanken darüber, wie sich Kosten reduzieren lassen“, weiß Catrin Coners, Leiterin Nachhaltigkeit/Strategie von Vonovia, Deutschlands größtem Immobilienunternehmen. „Den Stromverbrauch zu senken, schont dabei nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt.“ Ein paar einfache Tipps können helfen:

### ENERGIESPARLAMPEN NUTZEN

Die Anschaffungskosten von LED- und Energiesparlampen sind zwar zunächst etwas höher, die Lampen haben aber eine deutlich längere Lebensdauer als früher übliche Glühbirnen. Auch der Stromverbrauch ist niedriger – selbst wenn man sie nicht jedes Mal beim Verlassen des Raumes ausschaltet. Je nach Lampe wird bei einem Kaltstart mehr Strom als normal verbraucht. Verlässt man nur kurz den Raum, können LED- und Energiesparlampen daher getrost an bleiben. Trotzdem gilt: Licht auszuschalten, wenn es über längere Zeit nicht benötigt wird, spart immer noch am meisten Energie.

**Alles aus unserer Meisterhand**

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

### ELEKTROGERÄTE ERNEUERN

Elektrogeräte wie Kühlschränke und Waschmaschinen sind die größten Stromfresser im Haushalt. Besonders alte Geräte verbrauchen unnötig viel Energie. Neuere Geräte mit einer besseren Energieeffizienzklasse sind im Verbrauch wesentlich effizienter. Die zunächst höheren Investitionen amortisieren sich im Laufe der Zeit durch geringeren Stromverbrauch.

### TIPPS FÜR DEN HAUSHALT

Kühlschränke und -truhen sollten regelmäßig abgetaut werden. Die Eisschicht, die sich durch das Öffnen und Schließen der Tür und die so eindringende Feuchtigkeit an der Rückwand bildet, erhöht den Energieverbrauch enorm.

Beim Wäschewaschen reichen meist niedrige Waschttemperaturen aus, damit die Wäsche sauber wird. Wenn die Maschine weniger heizen muss, verbraucht sie natürlich weniger Strom. Auch hier gilt: Seltener Benutzung spart am meisten Energie und damit Geld. Daher ist es ratsam, die Trommel voll zu beladen, sodass weniger Waschgänge nötig sind.

Auch beim Kochen lässt sich der Energieverbrauch einschränken. Ein Wasserkocher erhitzt Wasser deutlich schneller als eine elektrisch betriebene Herdplatte. Dabei sollte man aber auf die Füllmenge achten und nur so viel Wasser erhitzen, wie benötigt wird. Elektrokleingeräte wie Fernseher und DVD-Player verbrauchen auch dann noch Strom, wenn sie vermeintlich ausgeschaltet sind. Oft werden sie durch das Betätigen des Aus-Knopfes nur in den Stand-by-Modus versetzt. Energie wird gespart, wenn der Gerätestecker gezogen oder das Gerät an eine Steckdosenleiste mit Schalter angeschlossen wird. Individuelle Tipps zum Stromsparen erhalten Bezieherinnen und Bezieher von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld von der Caritas an mehr als 150 Standorten. Mehr dazu unter [www.stromspar-check.de](http://www.stromspar-check.de).

### 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



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

SERVICE

ELEKTRO

LICHT

GEBAUDE-  
SYSTEMTECHNIK

SOLAR

KOMMUNIKATION

## CO<sub>2</sub>-Abgabe zum 1. Januar 2022 gestiegen Betrieb von Öl- und Erdgas- heizungen wird teurer

Erneuerbare-Heizungen von der Abgabe  
nicht betroffen.

Am 1. Januar 2022 ist die im vergangenen Jahr eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung von 25 auf 30 Euro pro Tonne Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) gestiegen. Sie macht Kraft- und Brennstoffe im Verkehrs- und Gebäudebereich teurer. Wer beispielsweise eine Ölheizung nutzt, zahlt nun eine Abgabe von zusätzlich 1,6 Cent pro Liter Heizöl. Damit ist die Bepreisung des Treibhausgases von 7,9 Cent auf 9,5 Cent pro Liter gestiegen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Die Bepreisung wird bis 2025 jedes Jahr planmäßig erhöht, im Anschluss ist von einer weiter steigenden Abgabe auszugehen. Eigentümerinnen und Eigentümer eines 150-Quadratmeter-Altbaus mit einem Verbrauch von 3.000 Litern Heizöl müssen von 2021 bis 2025 Zusatzkosten von insgesamt rund 1.800 Euro einkalkulieren. Betrachtet man die Betriebsdauer von fossilen Heizungen, oft 20 Jahre und mehr, kommen auf sie künftig Mehrkosten von 21.000 bis 26.000 Euro zu. Frank Hettler

**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](mailto:d.ehret@elektro-ehret.de) · [www.elektro-ehret.de](http://www.elektro-ehret.de)

### Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79



von Zukunft Altbau rät, sich bei einem Heizungstausch künftig für erneuerbare Energien zu entscheiden. Sie sind nicht von der Abgabe betroffen. Auch energetische Sanierungsmaßnahmen helfen die Kosten zu reduzieren. Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Auf fossile Brennstoffe wie Gas, Flüssiggas und Heizöl, aber auch auf fossile Kraftstoffe wie Benzin und Diesel wird seit dem 1. Januar 2021 der CO<sub>2</sub>-Preis erhoben. Nach der Erhöhung in diesem Jahr steigt der CO<sub>2</sub>-Preis 2023 weiter auf 35 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>, 2024 auf 45 Euro und 2025 auf 55 Euro. Umgerechnet auf den Liter Heizöl betragen die Zusatzkosten dann 17,4 Cent. In dem Preis ist die Mehrwertsteuer von 19 Prozent noch nicht enthalten. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor mit einem Mindest-

preis von 55 Euro pro Tonne und einem Höchstpreis von 65 Euro festgelegt. Danach sollen weitere Erhöhungen folgen; wie hoch sie ausfallen werden, ist aber noch unklar.



#### SZENARIO VERANSCHAULICHT DIE MÖGLICHEN ZUSATZKOSTEN

Welche Kosten ab 2027 hinzukommen können, hat eine neue Studie von Oktober 2021 für das Bundesumweltministerium und das Bundesumweltamt ermittelt. Vier Institute – das Öko-Institut, das Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI, das Institut für Ressourceneffizienz und Energiestrategien IREES und das Thünen-Institut – haben die

Untersuchung durchgeführt. Der Projektionsbericht ist mit den betroffenen Bundesministerien abgestimmt. Für die Zeit ab 2027 nehmen die Autorinnen und Autoren eine jährliche Preissteigerung von 15 Euro an. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe steigt damit im Jahr 2027 auf 80 Euro und liegt im Jahr 2040 bei 275 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>.

Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bedeutet dies: Steigt der CO<sub>2</sub>-Preis bis 2040 auf 275 Euro, belaufen sich die Mehrkosten für das unsanierte Beispielhaus mit Ölheizung auf rund 26.000 Euro in den nächsten 20 Jahren. Das haben die Fachleute von Zukunft Altbau berechnet. Bei einer Gasheizung im Haus sind es immerhin noch rund 21.000 Euro Zusatzkosten für die CO<sub>2</sub>-Abgabe. Die Nutzung einer Wärmepumpe oder einer Pelletheizung ist dagegen nicht von der CO<sub>2</sub>-Abgabe im Gebäubereich betroffen.

Ob eine erneuerbare Heizung oder noch fossil, grundsätzlich sollte auf die energetische Sanierung geachtet werden, rät Tina Götsch vom Verband der regionalen Energieagenturen Baden-Württemberg (rEA BW e.V.): „Damit sind Maßnahmen am und im Gebäude gemeint, etwa eine gute Dämmung der Gebäudehülle und ein hydraulischer Abgleich der Heizung.“ Auch für fossile Heizungen senkt das die Heiz- und CO<sub>2</sub>-Kosten. Außerdem bereitet eine energetische Sanierung Häuser gezielt auf die Nutzung erneuerbarer Energien vor, indem sie das erforderliche Temperaturniveau der Heizung senken. Für Wärmepumpen und Co. ist das entscheidend, denn sie arbeiten bei einem niedrigen Temperaturniveau oft wesentlich effizienter und kostengünstiger.

#### CO<sub>2</sub>-BEPREISUNG: EIN SANIERUNGSGRUND MEHR

Fazit: Die CO<sub>2</sub>-Abgabe wird die Energiekosten vor allem von unsanierten Gebäuden mit Öl- und Erdgasheizungen künftig deutlich erhöhen. Gedämmte Häuser, die erneuerbare Energien nutzen, werden daher deutlich attraktiver. „Die weiter steigende CO<sub>2</sub>-Abgabe ist ein Grund mehr für eine energetische Sanierung“, so Frank Hettler von Zukunft Altbau. Übrigens: Der Staat nimmt den Eigentümern einen guten Teil der Sanierungskosten ab. Die Förderung für energetische Gesamt-sanierungen beträgt bis zu 50 Prozent.

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



## Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache

Profitieren Sie  
von unserer  
langjährigen Erfahrung



#### Ihr Ansprechpartner

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



# Viele Wasserschäden durch Montage-Pfusch

Fast jeder zweite Wasserschaden durch Wasserleitungen an Gebäuden hat eine stümperhafte Montage als Ursache. Das ist das Ergebnis einer Laboruntersuchung von 200 Wasserschäden durch die Prüforganisation DEKRA. In 44 Prozent der Fälle waren Fehler bei der Installation der Grund für eine Überschwemmung oder einen Gebäudeschaden. Der zweithäufigste Schadensgrund waren mit 27 Prozent Produktmängel.

Das DEKRA Labor für Werkstofftechnik und Schadensanalytik in Saarbrücken hat 200 Leitungswasser-Schäden aus den letzten fünf Jahren im Auftrag von Versicherungen, Bausachverständigen sowie Bau- und Handwerksunternehmen untersucht und anonymisiert ausgewertet. Ermittelt wurden Schadensursachen bei Heiz-, Kühl-, Trink- und Abwasserleitungen.

Der größte Teil der Schäden war mit 44 Prozent auf Fehler bei der

Installation zurückzuführen. Auffällig war für die DEKRA Experten, dass sich viele Monteure offensichtlich nicht an Montageanleitungen oder Richtlinien zum Einbau von Press-, Steck- oder Klemmverbindungen gehalten haben. Manchmal wurde auch die Verpressung einer Verbindung komplett vergessen. Zudem wurden in vielen Fällen nicht fachgerechte Werkzeuge verwendet, Dichtungen verklemmt, die Rohre nicht ausreichend vor Feuchtigkeit von außen geschützt oder unter hohen Spannungen verlegt. Bei Gewindeverbindungen wurde oft zu viel Hanf verwendet oder die Verbindung zu fest verschraubt.

Mit 27 Prozent war der Anteil qualitativ schlecht hergestellter Produkte für die DEKRA Experten erstaunlich hoch. Neben wenigen konstruktiven Mängeln fanden die Schadensanalytiker viele Materialfehler als Schadensursache. So zum Beispiel eine zu hohe Messinghärte, eine schlechte Faser-Matrix-Anbindung in faserverstärkten Kunststoffen, Werkstoff-Inhomogenitäten sowie Spritzgussfehler. Auffällig war für die DEKRA Analytiker, dass nicht nur Billigprodukte Materialfehler aufwiesen, sondern auch einige Markenprodukte mit DVGW-Kennzeichnung.

Bei 14 Prozent der untersuchten Bauteile führten die Betriebsbedingungen zum Schaden: Rohrleitungen wurden aufgrund eines zu hohem Leitungsdruckes oder durch Frost geschädigt, bei einigen Fällen war der äußerliche Kontakt mit einem korrosiv wirkenden Medium verantwortlich – zum Beispiel durch die Verwendung von aggressiven Reinigungsmitteln. Darüber hinaus führte bei Einhebelmischern in mehreren Fällen stark kalkhaltiges Wasser zu einer Verhärtung der Dichtungen, so dass diese undicht wurden. Weitere Gründe für Wasserschäden waren Korrosion aufgrund ungünstiger Wasserverhältnisse (10 %), Planungsfehler (3 %) oder Beschädigungen von Bauteilen nach der Installation (2 %).

## Buchbesprechung

# E-Mobilität für private Gebäude

## Elektroautos zuhause laden für WEG und Mieter

Die Broschüre erläutert anschaulich, wie die neue Rechtslage das Laden von Elektroautos in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Mietshäusern beeinflusst. Es werden Konzepte aufgezeigt, wie das Zusammenspiel zwischen Eigentümer, Vermieter, E-Mobilist, Bauträger und Energieversorger funktioniert. Die Ladelösungen werden anschaulich erklärt, so dass sie in jeder Konstellation angewendet werden können. Ziel ist es, die Gebäude für Elektromobilität zu ertüchtigen, ohne dass ein elektrischer Wirrwarr entsteht.

Dabei geht es beispielsweise um folgende Fragen:

- Wie kann ein Gebäude schnell auf die Eignung überprüft werden?
- Wie wird eine Überlastung des Hausanschlusses vermieden?
- Wie kann die Ladeinfrastruktur immer weiter ausgebaut werden?
- Wie kann eine WEG sich auf eine Lösung einigen?
- Welche Rechte hat ein Mieter?
- Ist Kaufen oder Mieten die bessere Variante?
- Was muss auf jeden Fall vermieden werden?

Der Ratgeber ist für den juristischen Laien gedacht. Er enthält viele Tabellen zum Abhaken und Empfehlungen aus der Praxis.

E-Mobilität für private Gebäude, C.H.BECK Verlag, 64 Seiten mit 30 Abbildungen, ISBN 978-3-406-75932-1, 6,90€

## Hassler Blitzschutz + Elektro GmbH

Elektroinstallation und Gebäudetechnik,  
Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für  
Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

### Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung  
Montageservice · [www.palmenheizung.de](http://www.palmenheizung.de)



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen  
(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07  
[www.blitzschutz-hassler.de](http://www.blitzschutz-hassler.de) · [info@hassler-blitzschutz.de](mailto:info@hassler-blitzschutz.de)

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
DIE FACH-HÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

**VEESER**  
BAUZENTRUM  
FREIBURG

VEESER Bauzentrum Freiburg GmbH & Co. KG  
79110 Freiburg · Mülhauserstr. 8  
Telefon 0761 88332-0  
[www.bauzentrum-freiburg.de](http://www.bauzentrum-freiburg.de)

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

# Badewannentrends

## Freiheit für die Badewanne

Eine Badewanne steht für Entspannung und Vergnügen. Die wenigsten wollen deshalb gerne darauf verzichten. Und so finden sich Badewannen nicht nur in großen Luxusbädern, sondern oft auch auf kleinerem Grundriss.

In größeren Badezimmern ist und bleibt die freistehende Badewanne der große Wunsch. „Sie wirken einfach sehr exklusiv“, sagt Frank Reinhardt, der für die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e.V. die neuesten Trends beschreibt. „Dies gilt insbesondere, wenn das Bad in verschiedene Zonen eingeteilt ist und die Wanne einen besonderen Platz bekommt“, fügt er hinzu. Dabei wirken die freistehenden Wannen oft wie kleine Kunstwerke.

Mit organischen Formen auf das Nötigste reduziert, muten sie teilweise wie Skulpturen an. Andere Designer wiederum lassen die Wannen in Stahlgestellen regelrecht schweben. Wieder andere erinnern mit ihren Wannen auf geschwungenen Füßen an die gute alte Zeit. Ihre Technik ist dabei alles andere als alt. Oft verschwindet diese ganz in der Wanne, regelt den Wasserzufluss und den Abfluss fast ungesehen. Bei anderen wiederum stehen die Armaturen stolz daneben.

### FREISTEHENDE VARIANTEN AUCH IN KLEIN

Welche Form auch immer gewählt wird, sie sollte zur Architektur des Raumes passen. Dann kann die Wanne eckig, oval oder sogar

kreisrund sein. Und weil nicht jeder so viel Platz im Bad hat, bieten manche Hersteller jetzt auch freistehende Badewannen in kleineren Längen von 1,55 oder 1,60 Metern an.

Andere Bauherren entscheiden sich gleich für eine Vorwandbadewanne. Auch sie liegt nach wie vor im Trend. Dabei wird die Wanne samt Schürze oft nur an einer Seite an der Wand befestigt und steht sonst frei im Raum. Wie die freistehenden Wannen gibt es sie in allen erdenklichen Formen.

Gerade auf geringem Raum werden nach wie vor gern Duschbadewannen gewählt, in denen sich sowohl gut duschen als auch baden lässt. Daneben gibt es auch Duschbadewannen mit eingebauter Tür.


Nicht aus der Mode sind auch Einbaubadewannen. Sie werden in allen Formen, Längen und Breiten eingebaut und der Korpus von außen gefliest. Und steht dem Wanneneinbau eine Tür im Weg, dann gibt es auch Wannen, deren Fußende etwas schmaler ist, damit sich die Tür noch gut öffnen lässt.

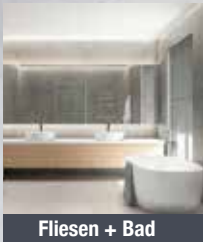
### ZWEIFARBIGE WANNEN IM TREND


Farbige Akzente lassen sich nicht nur durch Fliesen setzen. Auch die Wannen selbst werden zusehends farbiger. Ob als freistehende Badewanne oder Vorwandbadewanne – immer mehr Hersteller geben der äußeren Verkleidung, der sogenannten Schürze, eine Farbe. Während das Innere der Wanne in weiß erstrahlt, kann das Äußere in tiefem Rot oder anderen Farben erleuchten.


Eine solche Zweifarbigkeit lässt sich gut bei Wannen aus Sanitäracryl erzielen. Das stabile Material hat darüber hinaus den Vorteil, dass es deutlich leichter ist als etwa Mineralguss. Mit Mineralguss lassen sich besonders gut individuelle Formen herstellen. Zudem gibt es Badewannen aus Stahlmaillie. Dieses Material ist sehr robust und damit langlebig – ein weiterer Trend, dem sich auch die Hersteller von Badewannen zunehmend stellen.

Karin Birk



**GÖTZ+MORIZ**  
 bauen + modernisieren



**Fliesen + Bad**



**Fenster + Türen**


**Bodenbeläge**

*für ein schönes Zuhause!*


**Dach + Holz**




**Baustoffe**


**Garten**

freiburg@goetzmoriz.com      www.goetzmoriz.com

**79111 Freiburg**  
 Basler Landstraße 28  
 Telefon +49 761 497-0

**Weitere Niederlassungen**  
 Bad Krozingen, Bad Säckingen, Lörrach,  
 Müllheim, Riegel, Titisee-Neustadt, Waldkirch

# Grundrissveränderung

## Befreites Wohnen

Grundrisse, wie sie in vielen älteren Häusern zu finden sind, entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen oft nicht mehr. Den Grundriss zu verändern, ist eine Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne anzubauen.

Alte Grundrisse werden oft als unpraktisch empfunden: Verschachtelte oder kleine Räume lassen den Wohnraum beengt wirken, Küche und Esszimmer liegen zu weit auseinander und die traditionelle Speisekammer ist auch ein Relikt aus vergangenen Zeiten. Das Wohnen und die Ansprüche der Bewohner haben sich in den letzten Jahrzehnten verändert. Der Trend geht heute zu größeren Räumen und weniger Wänden. Beispiel Wohn-, Ess- und Kochbereich: Hier ist der offene Grundriss im Neubau zum Standard geworden und hat die traditionelle Aufteilung in Wohnzimmer und Küche weitgehend abgelöst.



### MEHR PLATZ ZUM WOHNEN

Immer häufiger werden diese Räume daher auch bei einer Altbaumodernisierung zusammengelegt. So kann ein ungünstiger Grundriss mit vielen kleinen Räumen, Kammern oder Nischen aufgelöst und in einen großzügigen, offenen Wohnbereich verwandelt werden. Das ist besonders dann von Vorteil, wenn Baurecht oder Denkmalschutz eine Erweiterung des Gebäudes nicht zulassen. Ein besonderer Fall ist die Grundrissänderung mit dem Ziel, zwei kleine Wohnungen zu einer größeren zusammenzulegen. Dies bedarf in der Regel einer Baugenehmigung – oder ist in speziellen Fällen auch gar nicht zulässig: Zum Beispiel dürfen in sogenannten Milieuschutzgebieten, wie sie vor allem in Großstädten ausgewiesen sind, gegebenenfalls keine Wohnungen zusammengelegt werden.

### DAS HAUS NACH OBEN ÖFFNEN

Durch das Öffnen von Decken über Stockwerke hinweg können Eigentümer den Grundriss gleich mehrerer Ebenen nutzen. So entstehen Lufträume und zusätzliche Fenster oder der Einbau einer größeren Treppe können für bessere Lichtverhältnisse im Haus sorgen. Die Öffnung von Geschossdecken ist ebenfalls eine Möglichkeit, aus einem Haus mit ursprünglich zwei Wohneinheiten ein modernes Einfamilienhaus zu machen oder den ungenutzten Dachstuhl in die Wohnung zu integrieren. Auch dann ist eine Baugenehmigung meist nötig.

### GRUNDRISS NUR MIT FACHKOMPETENZ VERÄNDERN

Dabei gilt: Wände einreißen oder Decken öffnen, stellen zumeist einen Eingriff in die Statik des Hauses dar. Daher sollte generell die Planung und Berechnung eines Wand- oder Deckendurchbruchs stets durch einen Fachmann erfolgen. Oft kommen dann Bauteile zum Einsatz, die die Lasten verteilen. Bei nicht tragenden Wänden kann eine Öffnung meist problemlos mit einer Konstruktionsschiene abgefangen werden, bei tragenden Wänden muss ein ausreichend dimensionierter Träger aus Holz, Stahl oder Stahlbeton eingebaut werden. Gleiches gilt beim Deckendurchbruch: Zersägt man beispielsweise die Holzbalken einer alten Decke für eine Öffnung, müssen die verbleibenden Balken die Last der entfernten Teile mittragen können oder gegen stärkere ersetzt werden. Bei Stahlbetondecken ist der Aufwand für einen Durchbruch häufig höher als bei Holzbalkendecken. Wand- und Deckenöffnungen können auch nicht immer in beliebiger Größe vorgenommen werden. Die Berechnungen des Tragwerkplaners oder Baustatikers geben vor, ob und in welcher Größe ein Durchbruch überhaupt möglich ist.

### WÄNDE EINZIEHEN

Natürlich ist eine Grundrissveränderung auch in anderer Richtung denkbar – nämlich zusätzliche Wände einzuziehen. Sei es, dass jedes Kind ein eigenes Zimmer benötigt, ein Raum für das Home-Office fehlt oder Gäste untergebracht werden müssen. Dann kann es sinnvoll sein, aus einem zwei Zimmer zu machen. Vorausgesetzt die Raumhälften eines großen Zimmers verfügen jeweils über ausreichend Tageslicht, kann es schnell und unkompliziert in zwei ebenbürtige kleinere Zimmer aufgeteilt werden. Die einfachste Lösung dafür ist die Trockenbau-Trennwand.

Marktübliche Konstruktionen aus Metallständerwerk und Leichtbau-Platten lassen sich recht unkompliziert aufstellen – und bei Bedarf auch wieder demontieren. Dank guter heimwerkertauglicher Produkte und Verarbeitungsanleitungen können Trockenbauarbeiten wie das Einziehen nicht-tragender Zwischenwände auch in Eigenregie ausgeführt werden. Trockenbauwände fallen – statisch gesehen – kaum ins Gewicht, lassen sich schalltechnisch gut isolieren und machen praktisch alle Oberflächenbehandlungen mit: von der Tapete bis zum Lack.

Anna Katharina Fricke

### TIPP: BAULICHE VERÄNDERUNGEN INNERHALB DER EIGENTUMSWOHNUNG

Kleinere bauliche Veränderungen, die nur das Sondereigentum betreffen, können Eigentümer vornehmen, ohne dass die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen muss. Werden allerdings tragende Innenwände von der baulichen Veränderung berührt, muss dies der Eigentümergeinschaft mitgeteilt und dort um Zustimmung gebeten werden. Da mit einer derartigen Baumaßnahme die Statik des Gebäudes und somit die Sicherheit tangiert wird, muss dafür in der Regel auch eine Baugenehmigung eingeholt werden.

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 Auskunftei 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.

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

In Kooperation mit:  
**schufa**

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR DEUTSCHLAND

Januar 2022, **111,5**

### VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Januar 2022, **111,7**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 **-0,88%**.

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

### Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**

WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

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

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

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.03.2022**

## 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

## Qualifizierter Mietspiegel für Kirchzarten und Oberried in Vorbereitung

### Haus & Grund Freiburg unterstützt bei der Erstellung

Die Gemeinden Kirchzarten und Oberried haben Ende 2021 entschieden, zusammen an einem interkommunalen Projekt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels teilzunehmen. Das Land Baden-Württemberg unterstützt derzeit die Erstellung von Mietspiegeln durch ein freiwilliges Förderprogramm.

Inzwischen hat mit dem beauftragten EMA-Institut die Auftaktveranstaltung unter Beteiligung von Haus & Grund Freiburg stattgefunden. Der Projektfahrplan sieht derzeit vor, dass die Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels bis Mitte 2022 abgeschlossen sein sollen. Zunächst muss jedoch der Fragebogen für die Datenerhebung abgestimmt werden, bevor die Mieterbefragungen beginnen können.

Die Datenerhebung wird als Kombination aus einer Brief- und Onlinebefragung von Mietern stattfinden. An die Phase der Datenerhebung, die von KW 9 -12 stattfinden soll, wird sich eine mehrwöchige Auswertungsphase anschließen. Die Beschlussfassung über den neuen Mietspiegel könnte dann bis Mitte Juli 2022 erfolgen.

Ziel des Projekts ist die Erlangung von Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen in Kirchzarten und Oberried. Künftig wird der Mietspiegel sowohl für die Neuvermietung von Wohnungen als auch für Mieterhöhungen die Richtschnur vorgeben.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# 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.







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

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



Seit 1870

**Klar**  
*Adolf*  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

## ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# 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

SEIT  
1951



## Stritmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

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

**BENDER**  
WERBE-GMBH  
Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

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

blech&dach

bad&heizung®

# Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

Können wir.  
Machen wir.

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



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



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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