

106. Jahrgang

Ausgabe  
04 | 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

**Sanierung von  
Gebäuden**

AUCH OHNE FÖRDERUNG  
WIRTSCHAFTLICH

**Frühjahrsputz  
der Solaranlage**

CHECK VON PHOTOVOLTAIK-  
ANLAGEN SICHERT ERTRÄGE

**Mitglieder-  
versammlung**

IM HISTORISCHEN KAUFHAUS  
AM 4. MAI 2022 UM 18.30 UHR





### FREIBURG - WIEHRE

frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 2.OG Baujahr 1907, Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>, Parkett und Holzdielenböden, Einbauküche, Balkon, Bad mit Wanne, separates WC, Öl-ZH, VA 151 kWh/m<sup>2</sup>a, E, ruhige Lage, ab 01.05.  
KM € 850,-

### GUNDELFINGEN-WILDTAL

4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>, Baujahr 1963, Parkett und Vinyl-Designböden, 2 Bäder und separates WC, Gas-ZH VA 89 kWh/m<sup>2</sup>a, C, ruhige Wohnlage, ab 01.05.

KM € 1.250,- INKL. GARAGE



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1./2.DG, Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>, Baujahr 1986, Parkett, separate Küche, Balkon, Wannenbad, Gas-ZH, VA 122 kWh/m<sup>2</sup>a, D, ab 01.05. ruhige Lage

KM € 1.035,- INKL. GARAGE

### BAD KROZINGEN,

Nähe Kurpark, Top 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, Baujahr 2019, 3. OG = DG mit Aufzug, Vinyl-Designböden in Parkettoptik, weiße Landhaus-Einbauküche, 2 Bäder, Südbalkon, Fernwärme, BA 24 kWh/m<sup>2</sup>a, A+, ab 01.05.

KM € 1.210,- INKL. TG-PLATZ



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Gebäudesanierung ist auch ohne Förderung wirtschaftlich
- 4 Reform der EU-Richtlinien  
EU-Kommission will Energieeffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien weiter vorantreiben
- 5 Haus & Grund fordert Entlastung aller Energieverbraucher  
Klimageld muss dieses Jahr umgesetzt werden
- 6 Hausbesitzer werden deutlich  
Gasheizungen sollen weiter ihren Beitrag zur Wärmewende leisten

## RECHT & STEUER

- 7 Immobilienvermietung: Vorsteuer richtig aufteilen  
Aufteilung von Vorsteuerabzügen bei gemischt genutzten Immobilien unterliegt in den meisten Fällen einem Flächenschlüssel
- 7 Angefochtener Immobilienkauf  
Maklergebühr und Grunderwerbsteuer erstattet
- 8 Erschließungsbeiträge  
Keine Erhebung bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag
- 9 Nichtiges Mieterhöhungsverlangen
- 9 Unerträglicher Nachbar
- 10 Betriebskostenabrechnung - Belegeinsicht des Mieters
- 10 Mietnomaden  
So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug
- 11 Bauland vor dem Kauf gründlich prüfen!

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Dauer-Falschparker in der WEG-Tiefgarage
- 13 Psychisch erkrankte Nachbarin lärmt
- 13 Verwalterin mit zu viel Entscheidungsspielraum?

## RUND UMS HAUS

- 14 Frühjahrsputz der Solaranlage  
Check von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sichert Erträge
- 15 Schwimmteich  
Baden im Einklang mit der Natur
- 16 Wohlfühloase im Garten  
Freistehende Terrassenüberdachung schafft vielseitig nutzbaren Raum
- 17 Buchbesprechung  
E-Mobilität für private Gebäude

## VERBANDSINFO

- 18 [Einladung zur Mitgliederversammlung](#)
- 18 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 19 Mitglieder werben Mitglieder
- 20 Umlagefähigkeit des CO2 Preises  
Haus & Grund Freiburg wendet sich an FDP-Abgeordnete
- 21 Haus & Grund Freiburg informiert!  
Haftung des Vermieters für Abfallgebühren des Mieters
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Einladung zur Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

am 04. Mai 2022, 18.30 Uhr  
im Historischen Kaufhaus

NÄHERE INFOS AUF SEITE 18



# 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)

# Gebäudesanierung ist auch ohne Förderung wirtschaftlich

Die energetische Sanierung des eigenen Hauses lässt sich über eingesparte Heizkosten finanzieren – ohne staatliche Förderzuschüsse. Der unabhängige Bundesverband Gebäudemodernisierung e.V. (BVGeM) hat einen „Aktionsplan Klimaschutz“ entwickelt, der die Ziele von Hauseigentümern, der Bauschaffenden und des Klimaschutzes wirtschaftlich vereint.

Der Zusagestopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24. Januar war überfällig. Um den Gebäudebestand klimaneutral zu sanieren, braucht es eine „neue Baubranche“ und nicht die Subventionierung veralteter Strukturen. Der Bundesverband Gebäudemodernisierung BVGeM e.V. arbeitet bereits seit 2018 an einem Szenario „Sanieren ohne Förderzuschüsse“ und präsentiert jetzt diesen Ansatz mit dem „Regionalen Aktionsplan Klimaschutz im Gebäudesektor“.

## ANTRAGSBÜROKRATIE UND ENERGETISCHE BAUÜBERWACHUNG VERSCHLINGEN ZUSCHÜSSE

Zum Erreichen der Klimaziele sind in Deutschland 1.250.000 Wohnungen pro Jahr zu sanieren. Kostenpunkt derzeit: 60.000 bis 80.000 Euro je Wohnung. Bei einem jährlichen Fördervolumen von 10 Milliarden Euro gibt es lediglich 8.000 Euro je Wohnung. Die komplizierte Förder-Bürokratie inklusive Bauleitung durch einen Energieberater übersteigen schnell diesen 8.000-Euro-Zuschuss.

## SINNESWANDEL BEIM KLIMAWANDEL:

### MEHRWERTSTEUER SENKEN, BAUPROZESSE OPTIMIEREN

Der BVGeM-Vorschlag nennt im Kern die Transformation der Baubranche und den vollständigen Verzicht auf Zuschüsse. „Wir brauchen einen Sinneswandel beim Klimawandel vor allem durch optimierte Bauprozesse. Dadurch lassen sich die Kosten einer Sanierung um 30 bis 50 Prozent senken“, erläutert Bauingenieur Ronald Meyer, Vorstand und Sprecher des BVGeM.

Als staatliche Leistung schlägt der Verband vor, den Mehrwertsteuersatz für klimaschützende Bauleistungen von 19 auf 7 Prozent zu senken. Die geringeren Steuereinnahmen werden durch den Wegfall der Fördergelder und die Ersparnis in der Verwaltung aufgefangen, zugleich wirkt die Umstellung wie ein Konjunkturprogramm. „Viele Sanierungen sind letztlich für unter 40.000 Euro pro Wohnung realisierbar und vollständig über eingesparte Energiekosten zu finanzieren“, betont Jan Paruzynski vom BVGeM-Beirat.

„Energieberatung und Energieeffizienz“. Andreas Klingerbeck, Vorsitzender des BVGeM-Beirates „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“, ergänzt: „Wir erarbeiten derzeit einen Vorschlag für ein KfW-Förderprogramm, bei dem neben Klimaschutz auch alle bautechnischen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden.“

## GELD INVESTIEREN ANSTATT GELD VERHEIZEN: KLIMASCHUTZ IST VERMÖGENSBILDUNG

Hauseigentümer finanzieren ihre private Energiewende demnach allein über eingesparte Heizkosten. Unterm Strich bedeutet das, dass man das Geld so oder so ausgibt: Entweder es wird verheizt oder es wird in die eigene Immobilie investiert. So etwas hört die alte Energiewirtschaft natürlich nicht so gern.

Mit dem „Regionalen Aktionsplan Klimaschutz im Gebäudesektor“ liegt jetzt ein praktikables Umsetzungskonzept für Klimaschutz und Energieeffizienz vor, das ganzheitlich angelegt ist und so für alle Beteiligten nur Vorteile bringt. „Mit regionalen Netzwerken aus Handwerksbetrieben und der Kommunalverwaltung lässt sich das Thema ‚Klimaschutz im Gebäudebestand‘ in den jeweiligen Regionen erfolgreich anschieben“, so Maren Dern und Bernd Fuss vom BVGeM-Beirat „Kommunales Klimaschutzmanagement“.

# Reform der EU-Richtlinien

## EU-Kommission will Energieeffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien weiter vorantreiben

Die EU-Kommission hat Ende letzten Jahres den Entwurf einer neuen Gebäuderichtlinie als letzten Teil ihres Fit-for-55-Pakets vorgestellt. Den ersten Teil des Pakets hatte die EU-Kommission bereits im Sommer 2021 vorgelegt.

Das Bündel der Richtlinien- und Verordnungsvorschläge der EU-Kommission dient der Umsetzung des europäischen Green Deals. Darin ist das Klimaziel der Europäischen Union verankert, den Ausstoß von Treibhausgasen in der EU bis 2030 um mindestens 55 Prozent im Vergleich zum Stand von 1990 zu reduzieren und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Der erste Teil des Fit-for-55-Pakets enthält zahlreiche Reformvorschläge, aber auch neue Richtlinien- sowie Verordnungsentwürfe, die auch für den Gebäudesektor relevant sind.

## ENERGIEEFFIZIENZRICHTLINIE

Mit der neu gefassten Energieeffizienzrichtlinie (EED – Energy Efficiency Directive) schreibt die EU-Kommission das bisherige Anforderungsniveau fort und schlägt ein verbindliches Energieeffizienzziel von neun Prozent bis 2030 gegenüber 2020 vor. Bei Planungs- und Investitionsentscheidungen soll zukünftig die Energieeffizienz an erster Stelle stehen. Der Gesamtenergieverbrauch aller öffentlichen Einrichtungen zusammen soll gegenüber dem Jahr 2020 jährlich um mindestens 1,7 Prozent gesenkt werden. Zudem sollen die Mitgliedsstaaten jährlich mindestens drei Prozent aller öffentlichen Gebäude auf das Niveau eines Niedrigstenergie-Gebäudes bringen. Außerdem werden verschiede-



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

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

**HAHN Immobilien**



dene Maßnahmen zur Vermeidung von Energiearmut und zur Verbesserung des Verbraucherschutzes vorgeschlagen.

#### ERNEUERBARE-ENERGIEN-RICHTLINIE

Mit der Änderung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED II – Renewable Energy Directive) schlägt die EU-Kommission die Anhebung des Ziels für erneuerbare Energien bis 2030 von derzeit 32 auf 40 Prozent Anteil am Endenergieverbrauch vor. Zudem werden bestehende Unterziele im Verkehrs- und Wärmebereich angehoben sowie neue indikative Unterziele eingeführt: Im Gebäudesektor sollen bis 2030 in der Union mindestens 49 Prozent der Endenergie durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärme- und Kälteerzeugung soll jährlich von bislang 1,3 Prozent auf 1,5 Prozent und der Anteil bei der Fernwärme- und Fernkälteerzeugung von 1,0 Prozent auf 2,1 Prozent steigen. Darüber hinaus soll sich die Erneuerbare-Energien-Nutzungspflicht auf alle Gebäude und nicht mehr nur auf neue und umfassend sanierte Gebäude beziehen.

#### EU-EMISSIONSHANDELSSYSTEM

Um das neue Klimaziel zu erreichen, sollen die im EU-Emissionshandelssystem (ETS – Emissions Trading System) integrierten Sektoren Energiewirtschaft und Industrie ihre Emissionen bis 2030 um 61 Prozent gegenüber 2005 senken. Dafür soll zunächst die Gesamtmenge der auszugebenden CO<sub>2</sub>-Zertifikate einmalig abgesenkt und dann jährlich die Absenkung der Gesamtmenge von derzeit 2,2 auf 4,2 Prozent erhöht werden. Für die Sektoren Gebäude und Straßenverkehr soll ab 2025 ein eigenständiges Emissionshandelssystem eingeführt werden.

#### LASTENTEILUNGSVERORDNUNG

Die Lastenteilungsverordnung (ESR – Effort Sharing Regulation) wurde für die Sektoren eingerichtet, die nicht unter das Emissionshandelssystem fallen. Es wird für diese Sektoren ein höheres

Treibhausgasminderungsziel vorgeschlagen. Anstatt 30 Prozent sollen nunmehr 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Europa bis 2030 gegenüber 2005 eingespart werden. Das Ziel wird auf die Mitgliedsstaaten je nach Wirtschaftsleistung zwischen 10 bis 50 Prozent aufgeteilt. Für Deutschland wird das Minderungsziel von 38 auf 50 Prozent angehoben. Die Lastenteilung soll nach den Plänen der EU-Kommission auch weiterhin für den Gebäudesektor gelten, obwohl dieser zukünftig in das Emissionshandelssystem integriert wird.

#### ENERGIESTEUERRICHTLINIE

Die Energiesteuerrichtlinie (ETD – Energy Taxation Directive) beinhaltet die Rahmenvorschriften der Union zur Besteuerung von Energieerzeugnissen und elektrischem Strom. Mit der Überarbeitung der Richtlinie soll die Besteuerung von Energieprodukten mit der neuen Energie- und Klimapolitik der EU in Einklang gebracht und saubere Technologien gefördert sowie überholte Ausnahmeregelungen und ermäßigte Steuersätze, die die Verwendung fossiler Brennstoffe fördern, abgeschafft werden.

#### SOZIALER KLIMAFONDS

Ein sozialer Klimafonds (SCF – Social Climate Fund) wird vorgeschlagen, um die Auswirkungen des europäischen Emissionshandels abzumildern. Er soll aus dem EU-Haushalt finanziert werden – und zwar mit einem Betrag von 25 Prozent der erwarteten Einnahmen aus dem Emissionshandel für im Gebäude und im Verkehr verwendete Brenn- und Kraftstoffe. Damit sollen den Mitgliedsstaaten 72,2 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden. Die Gelder sollen vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, Kleinstunternehmen und Verkehrsnutzer unterstützen.

Corinna Kodim

## Haus & Grund fordert Entlastung aller Energieverbraucher

Klimageld muss dieses Jahr umgesetzt werden

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hat die Bundesregierung aufgefordert, noch in diesem Jahr ein Pro-Kopf-Klimageld auf den Weg zu bringen. „Angesichts des steigenden Gaspreises ist eine Rückzahlung der staatlichen Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung dringend geboten“, betonte Verbandschef Kai Warnecke. Die Abschaffung der EEG-Umlage und der einmalige Heizkostenzuschuss für Geringverdiener seien nicht ausreichend.

„Sozial- und klimapolitisch war es ein grober Fehler der alten Bundesregierung, den CO<sub>2</sub>-Preis auf Gas, Heizöl und Kraftstoffe einzuführen, ohne die Einnahmen daraus den Bürgern umgehend zurückzugeben. Die Ampel-Koalition hat jetzt die Chance und die Verpflichtung, diesen Geburtsfehler zu korrigieren. Die Vorschläge dafür liegen auf dem Tisch“, unterstrich Warnecke. Auch die Einnahmen aus dem EU-weiten Zertifikatehandel seien an die Bürger zurückzugeben.

**Fachbetrieb für Fenstersanierung**  
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!

**bau-ko**  
FENSTER SERVICE

## 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

## Hausbesitzer werden deutlich

# Gasheizungen sollen weiter ihren Beitrag zur Wärmewende leisten

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht vor, dass neue Heizungsanlagen, egal ob im Bestand oder im Neubau, ab 2025 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Damit legt sich die Politik indirekt auf Wärmepumpen fest und riskiert dadurch das Erreichen der selbstgesteckten Ziele. Die Quote sollte zunächst niedriger angesetzt werden, damit weitere regenerative Energieträger zum Gelingen der Wärmewende beitragen können. Auch eine aktuelle Umfrage unter Hausbesitzern zeigt deutlich: Mehr Alternativen sind gefragt! Bauherren und Modernisierer möchten auch mit Gasheizungen die Klimapolitik unterstützen – insbesondere, wenn diese mit regenerativem Gas betrieben werden.

Der Krefelder Flüssiggas-Versorger Primagas hat dazu Anfang 2022 eine Umfrage in Auftrag gegeben. Darin geben 48 Prozent der 513 befragten Hausbesitzer an, dass der Einbau neuer Gasheizungen zukünftig wie bisher erlaubt sein sollte. Weitere 28 Prozent stimmen dem unter der Voraussetzung zu, dass die Heizungsanlagen ganz oder teilweise mit erneuerbarem Gas betrieben werden müssen. Damit signalisieren mehr als Dreiviertel der Befragten, dass Gas für sie durchaus ein wichtiges Werkzeug ist, um die Wärmewende erfolgreich umzusetzen.

Ebenfalls lässt das Umfrage-Ergebnis den Schluss zu, dass Hausbesitzer ein Interesse daran haben, dass es weiterhin verschiedene Technologien auf dem Markt gibt: Sie möchten für ihr Zuhause auch in Zukunft unter möglichst vielen Heizoptionen wählen können, denn es ist klar, dass nicht jede Heizungsart zu jedem Haus passt. Und schnell können der Einbau einer Wärmepumpe in ein Bestandsgebäude und die damit verbundene energetische Sanierung sechsstelligen Investitionen erforderlich machen.

## EIN „JA“ ZU FÖRDERMITTELN FÜR ERNEUERBARES GAS

Der Wunsch nach mehr Alternativen wird noch dadurch untermauert, dass sich 76 Prozent der Befragten für eine staatliche Förderung von Gasthermen, die mit erneuerbarem Gas betrieben werden, aussprechen. Bislang fördert der Staat Gasheizungen nur, wenn diese mit anderen Technologien wie Solaranlagen kombiniert werden. Zielführender und wirtschaftlicher wäre es, die Förderung einfach an einen Mindestanteil an erneuerbaren Gasen, wie beispielsweise biogenes Flüssiggas (BioLPG), zu knüpfen. Hausbesitzern steht mit BioLPG seit 2018 eine Alternative zur Verfügung, die aus nachwachsenden Rohstoffen sowie organischen Rest- und Abfallstoffen hergestellt wird und eine hervorragende Klimabilanz aufweist. Verglichen mit herkömmlichem Flüssiggas, das bereits deutlich weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt als zum Beispiel Heizöl, verursacht es bis zu 90 Prozent weniger klimaschädliches Kohlenstoffdioxid. Zudem erkennt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) biogenes Flüssiggas seit November 2020 als nachhaltige Energie-Alternative für Neubauten an: Dies eröffnet Bauherren eine zusätzliche Option, um die Nutzungspflichten für erneuerbare Energien zu erfüllen, mit der sie die Energieeffizienzhausstandards leichter erreichen und auf zusätzliche, aufwändige Technik verzichten können. Mehr Details hierzu gibt es unter [www.biolpg.de](http://www.biolpg.de). Und weitere erneuerbare Flüssiggase wie etwa rDME, das sogar aus Siedlungsabfällen hergestellt werden kann, stehen bereits in den Startlöchern.

## EIN BLICK AUF LÄNDLICHE REGIONEN

Aber nicht allein im Neubau, sondern auch für Modernisierer ist BioLPG, das in Deutschland der Versorger Primagas als erster auf den Markt gebracht hat, eine sinnvolle und effiziente Option. Es stellt vor allem in ländlichen Gebieten den idealen Ersatz für Heizöl dar, denn es ist regenerativ und im Gegensatz zu Erdgas nicht auf einen Netzanschluss angewiesen. Dort, wo keine Nah- und Fernwärmeversorgung verfügbar ist und sich die Gebäudestruktur nicht für den Einbau von Wärmepumpen eignet, muss es zusätzliche Lösungen geben, um die Wärmewende erfolgreich zu gestalten. Aktuell befindet sich der ländliche Raum im toten Winkel der bundespolitischen Energie- und Klimapolitik: Nicht ohne Grund sind fast drei Viertel der 513 befragten Hausbesitzer nicht davon überzeugt, dass die Bundesregierung der Energiewende auf dem Land und ihren besonderen Anforderungen genügend Aufmerksamkeit schenkt. Es besteht also dringender Handlungsbedarf. Mehr Informationen gibt es unter [www.primagas.de](http://www.primagas.de).



**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!

# Immobilienvermietung: Vorsteuer richtig aufteilen

Aufteilung von Vorsteuerabzügen bei gemischt genutzten Immobilien unterliegt in den meisten Fällen einem Flächenschlüssel

Vermieter von sogenannten gemischt genutzten Immobilien, also solche die sowohl an Endverbraucher als auch an umsatzsteuerliche Unternehmer vermietet werden, sind bei der Frage des Vorsteuerabzugs vor eine besondere Herausforderung gestellt: Vorsteuerbeträge, die nicht eindeutig und leicht der einen oder der anderen Seite zugeordnet werden können, müssen grundsätzlich anhand des präzisesten sachgerechten Schlüssels aufgeteilt werden. Dabei ist die Aufteilung des Vorsteuerabzugs bei Anschaffung oder Herstellung nach dem Umsatzschlüssel, also dem Verhältnis der Umsätze, immer dann zulässig, wenn keine andere Zurechnung möglich ist. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist eine Zuordnung nach dem Verhältnis der Flächen, der sogenannte Flächenschlüssel, möglich. Daher muss die Vorsteueraufteilung grundsätzlich nach diesem Flächenschlüssel erfolgen, da dieser im Vergleich zur Verwendung eines Umsatzschlüssels zu einer präziseren Aufteilung führt. Dies bestätigte nun auch der Bundesfinanzhof in seiner jüngeren Rechtsprechung.

Der Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Immobilien hat objektbezogen zu erfolgen, das heißt, der Vorsteuerschlüssel ist jeweils auf ein Gebäude bezogen zu entwickeln. Die Anwendung des Flächenschlüssels gilt demnach für sämtliche Vorsteuerbeträge, die gegebenenfalls nach nicht zu komplexen, leicht durchführbaren Einzelzuordnungen verbleiben. Der BFH tendiert dazu, die vorgelagerte Einzelzuordnung auszulassen und sämtliche Vorsteuern nach Schlüssel aufzuteilen. Hierbei sieht er die Anwendung des Umsatzschlüssels nur dann vor, wenn unterschiedlich

genutzte Räume erhebliche unterschiedliche Ausstattungsmerkmale aufweisen, beispielsweise unterschiedliche Deckenhöhen oder -dicken, Wanddicken, Raumhöhen, Innenausstattungen, etc.). „In Ermangelung einer gesetzlichen oder richterlichen Definition wurde in der Praxis das Verständnis entwickelt, dass Unterschiede dann „erheblich“ sind, wenn diese im Vergleich zum Flächenschlüssel entweder eine Abweichung von 10 Prozent oder einen Betrag von mindestens 10.000 Euro bedeuten“, stellt Wagner klar.

Die Sichtweise der Finanzverwaltung folgt den Rechtsprechungsgrundsätzen nicht in Gänze: Im Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) ist zunächst der Flächenschlüssel für die Aufteilung vorgesehen, bei erheblich unterschiedlichen Räumlichkeiten die Einzelzuordnung. Ergänzend kommt eine Aufteilung im Verhältnis der Ertragswerte in Betracht, wenn die Immobilie erworben, also nicht hergestellt worden ist. Der Umsatzschlüssel soll hingegen nur dann angewendet werden, wenn keine andere wirtschaftliche Zuordnung möglich ist.

Wagner rät daher, die Lage – im Zweifel anhand der Bauplanungen und (plausibler!) Vermietungsabsicht – zu klären. „In manchen Fällen bietet es sich an, dies von Anfang an mit dem zuständigen Finanzamt abzustimmen“, sagt er. Auf der Grundlage einer sauberen, nachgehaltenen Planung im Zeitablauf sind auch außerordentliche Ereignisse wie ein plötzlicher Teilverkauf von Einzelbauten, Teilprojekten oder Baufeldern besser handhabbar.

## Angefochtener Immobilienkauf

Maklergebühr und Grunderwerbsteuer erstattet

Einen wegen Täuschung angefochtenen Immobilienkaufvertrag rückabzuwickeln ist aufwendig. Nicht nur muss die Immobilie rückübertragen werden. Auch bereits geleistete Zahlungen an Makler und Finanzamt müssten zurückgefordert werden. Dass der Käufer hier alle seine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen kann und sich nicht selbst um die Rückerstattung durch Dritte bemühen muss, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 24. September 2021 (V ZR 272/19) entschieden.

In dem verhandelten Fall entrichtete die Käuferin nach dem Kauf einer Immobilie die Maklerprovision und die vom Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer.

### WEGEN ARGLISTIGER TÄUSCHUNG ANGEFOCHTEN

Später focht sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung durch den Verkäufer an und verlangte von diesem die Rückabwicklung des Kaufvertrags und Schadensersatz unter anderem auch für die gezahlte Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer. Dieser akzeptierte zwar die Anfechtung und die damit verbundene Rückabwicklung. Er lehnte es aber ab, dem Käufer auch die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer zu erstatten.

**hagebau GÖTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

Terrassenplatte **Passau**  
Keramik, rektifiziert, R11C  
60 x 90 x 2 cm

Mehr in unserem Gartenwelt-Flyer unter [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

Basaltgrau  
Steinbeige

**49,95**  
€/qm

Preis gültig bis 30.04.2022

[info@goetzmoriz.com](mailto:info@goetzmoriz.com) [www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

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

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

f  
i



Da beide Kostenposten nach der Anfechtung des Kaufvertrags nicht mehr anfielen, war er der Ansicht, dass die Käuferin sich ihr Geld direkt vom Makler und dem Finanzamt zurückholen solle. Die Käuferin wollte diese Kostenposten aber vom Verkäufer erstattet bekommen und war im Gegenzug bereit, diesem hierfür ihre Erstattungsansprüche gegen den Makler und das Finanzamt abzutreten.

#### DIE GETÄUSCHTE HAT DIE WAHL

Die BGH-Richter gaben der Klägerin Recht. Sie könne auch die im Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigten Aufwendungen vom Verkäufer verlangen. Denn auch wenn sie Erstattungsansprüche gegen den Makler und das Finanzamt habe, müsse sie sich nicht auf diese verweisen lassen. Vielmehr stehe es der geschädig-

ten Käuferin frei, an wen sie sich mit ihren Ansprüchen wenden könne. Wenn sie Ersatz vom Verkäufer verlange, müsse sie diesem jedoch Zug-um-Zug auch ihre Ersatzansprüche abtreten.

Gerold Happ

#### TIPP

Sollten Sie aufgrund einer Täuschung einen Immobilienkaufvertrag anfechten, kann es ratsam sein, bereits geleistete Zahlungen an Makler oder Finanzamt ebenfalls dem Verkäufer als Schaden in Rechnung zu stellen. So können Sie vermeiden, dass Sie sich im Anschluss auch noch mit Makler und Finanzamt auseinandersetzen müssen und können dies dem Verkäufer überlassen. Dieser trägt dann auch das Risiko, die von Ihnen abgetretenen Ansprüche durchzusetzen.

## Erschließungsbeiträge

### Keine Erhebung bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag

Erschließungsbeiträge dürfen nicht zeitlich unbegrenzt erhoben werden. Das hat das Bundesverfassungsgericht in einem am 24. November 2021 veröffentlichten Beschluss vom 3. November 2021 (1 BvL 1/19) entschieden.

Anhand eines Falles aus Rheinland-Pfalz hat das Gericht eine grundlegende Aussage getroffen, die auch über die Landesgrenzen hinaus Bedeutung hat. Hintergrund: Kommunalabgabengesetze der Länder sehen eine Höchstfrist für die Erhebung der Beiträge vor. Der Fristbeginn kann aber trotzdem sehr lange nach Beendigung der Baumaßnahme – verwaltungsrechtlich wird das als Beginn der Vorteilslage bezeichnet – liegen. Grund dafür kann zum Beispiel sein, dass es für das Entstehen der Beitragspflicht nach den Vorgaben des Gesetzes noch an einer weiteren Voraussetzung fehlt. Im vorliegenden Fall war dies die Widmung als öffentliche Straße.

#### DIE ENTSCHEIDUNG

Das Gericht entschied, dass der entsprechende Paragraph (§ 3 Absatz 1 Nummer 4) des Kommunalabgabengesetzes Rheinland-Pfalz mit dem Grundgesetz (Artikel 2 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 3) unvereinbar ist, soweit er die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage erlaubt. Eine verfassungsgemäße Regelung müsste eine absolute zeitliche Grenze für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der tatsächlichen Beendigung der Baumaßnahme beinhalten. Zudem dürfe eine solche Regelung den Beginn der Festsetzungsfrist nicht an eine sonstige Bedingung knüpfen – wie etwa der Widmung als öffentliche Straße.

#### RECHTLICHER HINTERGRUND

Erschließungskosten sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (in Bayern und Baden-Württemberg nach den jeweiligen Kommunalabgabengesetzen) zwingend auf die Anlieger umzulegen.

Insbesondere der Erlass wirksamer Kommunalabgabensatzungen hat sich in einigen – vor allem östlichen – Bundesländern in der Vergangenheit als äußerst problematisch erwiesen und zu erheblicher Verunsicherung der Beitragspflichtigen geführt. Weder

die Rechtswirksamkeit von Satzungen noch die städtebauliche Planungsstrategie einer Gemeinde sind für den normalen Bürger plan- beziehungsweise vorhersehbar. Regelungen (wie § 3 Absatz 1 Nummer 4 KAG RP), die dazu führen, dass eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen faktisch ohne zeitliche Grenze erfolgen kann, widersprechen damit klar dem Grundsatz der Rechtssicherheit. Insofern müssen hier die gleichen Maßstäbe wie auch bei den Anschlussbeiträgen gelten.

#### STÄRKUNG DER EIGENTÜMERRECHTE

Das Bundesverfassungsgericht hat mit diesem Urteil die Rechte der Eigentümer deutlich gestärkt. Es hat hervorgehoben, dass der Beitragspflichtige erkennen können muss, ob er für eine bestimmte Erschließungsmaßnahme mit herangezogen werden kann und in welchem Zeitraum dies noch möglich ist. Klar erkennbar sind für ihn nur tatsächliche Voraussetzungen, die er anhand der gemeindlichen Planung nachvollziehen kann. Ein zu langer Zeitraum zwischen Beendigung der Maßnahme und Erhebung des Beitrags erschwert es dem Beitragspflichtigen zudem zu prüfen, ob es sich um eine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme oder nicht vielleicht doch um eine nicht beitragspflichtige Unterhaltungsmaßnahme handelt. Zumal spätere Änderungen oder Erweiterungen bestehender Erschließungsanlagen nicht beitragspflichtig sind. Dies nachzuvollziehen ist nach mehreren Jahrzehnten schwer.

Haus & Grund Deutschland hatte in dem Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht eine Stellungnahme in diesem Sinne abgegeben. Eine Stimme, die offensichtlich – zu Recht – Gehör gefunden hat.

Sibylle Barent



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

---

Scherlenzendorf 1a      Telefon: 0 76 61 / 67 38  
79252 Stegen-Eschbach      Telefax: 0 76 61 / 75 93  
[info@zimmerei-birkenmeier.de](mailto:info@zimmerei-birkenmeier.de) • [www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)



## Nichtiges Mieterhöhungsverlangen

Setzt der Mieter die Erhöhung einseitig fest, ist die Zahlung der Mieter nicht als Einverständnis zu werten

Münchner Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung erhielten im Abstand von drei Jahren Mieterhöhungsverlangen ihres Vermieters. So oder so ähnlich formuliert: „Leider haben sich die Unterhaltskosten für Ihre Wohnung in den vergangenen Jahren drastisch erhöht. Ihr Mietzins jedoch blieb seit ... unverändert. Das zwingt mich die Gebühren der Nettomiete und der Nebenkosten ab ... um 4 Prozent zu erhöhen. Daraus ergeben sich ... folgende Zahlungen: ...“. Das Ehepaar zahlte jeweils den geforderten Betrag. Als die Wohnung verkauft wurde und der neue Eigentümer erneut mehr Miete verlangte, ließen sich die Mieter von einem Anwalt beraten. So erfuhren sie, dass die Mieterhöhungsverlangen des vorherigen Vermieters unwirksam waren. Nun klagten die Mieter auf Rückzahlung der zu Unrecht gezahlten Beträge. Das Amtsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, das Ehepaar habe den Mieterhöhungen zumindest indirekt zugestimmt, indem es die erhöhte Miete zahlte. Mit Erfolg legten die Mieter gegen diese Entscheidung beim Landgericht München I Berufung ein (14 S 11480/20). Grundsätzlich seien Vermieter verpflichtet, Mieterhöhungsverlangen schriftlich zu begründen, so das Landgericht. Dabei könnten sie sich auf einen Mietspiegel beziehen, auf das begründete Gutachten eines anerkannten Sachverständigen stützen oder drei Vergleichswohnungen benennen (§ 558 Abs.2 Bürgerliches Gesetzbuch). Mieter könnten dann dem Verlangen

zustimmen oder widersprechen. Im konkreten Fall habe der frühere Vermieter nicht einmal versucht, eine Begründung zu liefern. Die Mieterhöhungsverlangen seien schon deshalb unwirksam gewesen. Ausnahmsweise könne man bei einem unwirksamen Erhöhungsverlangen die Zahlung der Mieter als Einverständnis deuten. Das setze aber voraus, dass man das unwirksame Erhöhungsverlangen zumindest in ein Angebot des Vermieters umdeuten könne, den Mietvertrag einvernehmlich zu ändern. Das sei hier ausgeschlossen. Der Vermieter habe in seinen Schreiben nicht um Zustimmung zur Mieterhöhung gebeten, sondern einseitig eine höhere Miete festgelegt. So einem Mieterhöhungsverlangen könnten Mieter nicht wirksam zustimmen, auch nicht durch vorbehaltlose Zahlung. Aus erhöhten „Unterhaltskosten“ (welchen?) ergebe sich folgende Zahlung ... So formuliere man kein Angebot, das sich der Mieter überlegen solle. So eine Ankündigung könnten Mieter objektiv nur so verstehen, dass die neue Miete bereits feststehe. Folgerichtig – wenn auch unzutreffend – sei das Ehepaar davon ausgegangen, dass es diesen Betrag zahlen müsse. Die ohne (Rechts-)Grund zu viel gezahlte Miete müsse der ehemalige Vermieter zurückzahlen. Urteil des Landgerichts München I vom 03.02.2021 – 14 S 11480/20

onlineurteile.de

## Unerträglicher Nachbar

Wer andere so lange schikaniert und bedroht, bis sie umziehen, muss die Umzugskosten tragen

2014 war die Familie in das Einfamilienhaus in Mannheim eingezogen. Doch richtig glücklich wurde sie im neuen Eigenheim nie. Von Anfang an betätigte sich ihr Nachbar als Nervensäge, um es milde auszudrücken. Er beobachtete die Familie stundenlang von seinem Fenster aus und klopfte nachts an die Hauswände. Vor dem Haus und im Garten beleidigte der Mann mit unschöner Regelmäßigkeit alle Mitglieder der Familie. Nach drei Jahren erreichte die Schikane ihren Höhepunkt. Im April 2017 drohte der

Nachbar dem Ehepaar damit, er werde eine Pistole aus seinem Haus holen und beide erschießen. An einem Juliabend verfolgte er den Ehemann mit hoherhobenem Beil. Da sein Opfer sich ins Haus retten konnte, schlug der Mann mit dem Beil auf die zwei Autos des Paares ein. Der Sachschaden war beträchtlich. Die Eheleute stellten Strafanzeige und bekamen den Autoschaden ersetzt – doch bleiben wollten sie nun nicht mehr. Die Familie zog einige Monate in eine Mietwohnung und kaufte anschließend ein neues Haus. Vom Ex-Nachbarn forderte das Ehepaar 113.000 Euro Schadenersatz: für den Umzug, für die Nebenkosten beim Kauf des neuen Hauses (Grunderwerbssteuer, Notarkosten) und auch für



**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 (07666) 56 38  
Telefax (07666) 84 28  
info@ringwald-holzbau.de  
www.ringwald-holzbau.de

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

den Mindererlös beim Verkauf ihres verlassenen Hauses. Denn dem Käufer hatte das Ehepaar reinen Wein eingeschenkt, was die üblen Gewohnheiten ihres Nachbarn betraf. Deshalb hatte es den Kaufpreis senken müssen ... Beim Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe erreichte das Ehepaar nur einen Teilerfolg. Das OLG verurteilte den Übeltäter zur Zahlung von nur 44.000 Euro (10 U 6/20). Er habe sich durch Beleidigungen, Drohungen und Nachstellungen strafbar gemacht. Wer Nachbarn mit allerlei Schikanen zur „Flucht“ nötige, ihnen sogar ständig androhe, sie zu verletzen oder zu töten, der müsse die durch den Umzug entstehenden

Schäden ersetzen. Der Umzug sei notwendig gewesen, weil sich die Familie im alten Haus nicht mehr sicher gefühlt habe. Sie habe daher Anspruch auf Ersatz aller Kosten, die sie aufwenden musste, um ihr Sicherheitsgefühl wieder herzustellen: Umzugskosten und Nebenkosten beim Erwerb des neuen Eigenheims. Die Wertminderung des verlassenen Hauses und die beim Verkauf angefallene Maklerprovision seien dagegen als Vermögensfolgeschäden nicht zu ersetzen. Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 05.11.2021 – 10 U 6/20

onlineurteile.de

## Betriebskostenabrechnung - Belegeinsicht des Mieters

Dass ein Mieter zur Klärung von Fragen aus der Betriebskostenabrechnung Belegeinsicht beim Vermieter nehmen darf, steht außer Frage. Aber müssen es immer die Originalbelege sein? Reichen nicht auch Kopien oder die Reproduktion gescannter Dokumente?

Zu dieser Frage hat nun der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 15.12.2021 (Az. VIII ZR 66/20) wie folgt entschieden:

1. Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.

2. In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Der BGH hat klargestellt, dass sich das Einsichtsrecht des Mieters grundsätzlich auf die Originalbelege bezieht. Das folgt bereits aus dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB. Danach hat der Rechenschaftspflichtige Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Anhand dieser Formulierung wird deutlich, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen hat, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend sind.

Ein Ausnahmefall, in dem der Vermieter nicht Einsichtnahme in die Originalbelege schuldet, kommt nach Ansicht des BGH dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat. Darüber hinaus kann aufgrund besonderer, vom Tatrichter zu würdigender Umstände des Einzelfalls anzunehmen sein, dass dem Vermieter ausnahmsweise nicht zugemutet werden kann, dem Mieter Einsicht in vorhandene Originalunterlagen zu gewähren. Allerdings hat der BGH offengelassen, wann er einen solchen Sonderfall annimmt.

Praxishinweis: in den meisten Fällen wird das Thema Belegeinsicht nicht „so heiß gegessen“. Häufig genügt es (mit Einverständnis des Mieters), dass man Kopien anfertigt oder die gewünschten Belege als Scan (pdf) per E-Mail übersendet. Wünscht der Mieter aber die Einsicht in die Originalbelege, wird man ihm das in den meisten Fällen vor dem Hintergrund des BGH-Urteils nicht verwehren dürfen. Ein besonderes Interesse muss er dafür nicht darlegen.

Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

## Mietnomaden

### So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug

Mietnomaden sind auf den ersten Blick meist nicht zu erkennen, denn sie treten gepflegt, bodenständig und seriös auf. Doch ihr Vorgehen hat System: Einmietbetrüger wechseln regelmäßig die Mietwohnung, ohne jemals Miete zu zahlen. Wie können Sie sich als Vermieter vor Mietnomaden schützen?

Unter Vortäuschung falscher Tatsachen mieten die Betrüger – sogenannte Mietnomaden – eine Wohnimmobilie mit der Absicht, niemals Miete zu zahlen. Als Vermieter können Sie die Mietzahlung zwar einklagen. Doch was, wenn der Mieter zahlungsunfähig oder gar unbekannt verzogen ist? Dann sind die Chancen auf Rückzahlung gleich null.

Die so entstehenden Mietrückstände können Sie als Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Aber nicht allein die Mietausfälle sind das Problem. Natürlich können Vermieter gemäß § 543 BGB das Mietverhältnis kündigen, doch Mietnomaden ziehen oftmals trotz Kündigung nicht aus. Die Folge: Kosten für Kündigung, Räumungsklage und Zwangsräumung kommen auf Sie zu. Und als wenn das nicht genug wäre, hinterlassen Mietnomaden den Wohnraum nicht selten verwüstet, verschmutzt und beschädigt.

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**HOPPUND  
HOFMANN**

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

**Einfach anrufen  
0761  
45997-0**

[www.furrer-grafik.de](http://www.furrer-grafik.de)



## INFORMATIONEN ÜBER MIETER EINHOLEN

Bevor Sie einem Interessenten eine Zusage geben, sollten Sie die potenziellen neuen Mieter persönlich kennenlernen. Verlangen Sie auch immer persönliche Informationen in schriftlicher Form von den Mietinteressenten, die sogenannte Mieterselbstauskunft. Sie hilft Ihnen, ein Bild über Lebensumstände und Einkommenssituation des möglichen Mieters zu erhalten. Eine solche Selbstauskunft ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Potenzielle Mieter sind also nicht zur Auskunft verpflichtet. Lehnt eine Person eine Mieterselbstauskunft aus welchen Gründen auch immer ab, haben Sie aber die Freiheit, sie aus dem Interessentenkreis auszuschließen.

Wichtig: Nicht alle Fragen sind zulässig. Sie müssen gemäß Artikel 6 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ein berechtigtes Interesse verfolgen. Sind die Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet worden, haben Sie als Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung. Bei unzulässigen Fragen hat der Interessent das Recht zu lügen; dies können beispielsweise Fragen zu Religion, sexueller

Orientierung, Hobbys, Familienplanung oder Krankheiten sein. Ein Einkommensnachweis sollte ebenfalls verlangt werden. Mietnomaden versuchen, dies zu umgehen und machen in puncto Einkommen oft unwahre Angaben. Von Selbständigen können Sie den Einkommensteuerbescheid oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung verlangen. Hilfreich ist auch ein Bonitätscheck durch die SCHUFA, Creditreform oder ähnliche Auskunftseinrichtungen.

## MIETNOMADEN-VERSICHERUNG - SCHUTZ FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER

Bei der GEV kann beispielsweise das Zusatzmodul VermieterPlus zur Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden. Dadurch sind Sie durch die Mietausfall-Zusatzdeckung gegen Mietverluste geschützt. Das ist wichtig, wenn durch Reparatur- und Renovierungsarbeiten die Wohnung zeitweise nicht vermietet werden kann.

(GEV Versicherung)

Es berät Sie hierzu bei uns im Hause Herr Heimar Traube, GET Service GmbH, Tel. 0761 20 888 57.

## Bauland vor dem Kauf gründlich prüfen!

"Wer ein Haus bauen will und auf Grundstücksuche ist, sollte vor dem Kauf einiges klären", gibt die Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB), Corinna Merzyn zu bedenken. "Freie Grundstücke zu finden, ist vielerorts schwierig geworden, weiß Merzyn. Leider überlassen die meisten Kommunen neues Bauland Bauträgern und Investoren, damit diese es erschließen und vermarkten. Private Bauherren, die nach eigenen Wünschen planen und bauen möchten, haben dabei oft gar keine Chance."

Am häufigsten finden junge Familien Bauland über die einschlägigen Internetportale sowie über Zeitungsanzeigen. Immer öfter werden Grundstücke mit Nachkriegshäusern zum Abbruch angeboten. Die sind aber meist zu groß und zu teuer. Deshalb muss man sie teilen, um sich Kauf, Abbruch des Altbestands und Neubebauung leisten zu können. Wer ein solches Grundstück ins Auge fasst, der muss zunächst prüfen, ob er den Altbau abbrechen muss oder ob sich der Bestand nicht umbauen lässt. Sonst kann geprüft werden, ob man den Grund teilen und dort anschließend mit ein oder zwei Partnern gemeinsam mehrere Häuser neu bauen darf. Deshalb rät der VPB, zunächst immer erst zum zuständigen Bauamt zu gehen. Nur dort können Interessenten klären, was er auf dem Grundstück baurechtlich tatsächlich machen kann und was nicht.

Bauen ist in Deutschland sehr unterschiedlich geregelt. Im Rahmen des Baugesetzbuches und der einzelnen Landesbauordnungen liegt die Planungshoheit vor Ort immer bei den Gemeinden. Sie regeln mit Hilfe eines Bebauungsplanes, wie wo im Detail gebaut werden darf. Wer sich für ein Grundstück interessiert, der sollte also zunächst immer bei dem betreffenden kommunalen beziehungsweise Kreisbauamt einen Blick in den gültigen Bebauungsplan für dieses Gebiet werfen, so der Rat der VPB-Experten. Die so genannten B-Pläne sind jedermann zugänglich. Immer mehr Gemeinden halten sie auch online einsehbar zur Verfügung. Aus den Festsetzungen im Bebauungsplan lassen sich alle für den Neubau wichtigen Details herauslesen, angefangen von der Art der Bebauung, über Größe, Höhe und maximal bebaubare Fläche, über Abstandsflächen zum Nachbarn und Baufenster, bis hin zur

Firstichtung und Traufhöhe des neuen Hauses. Manchmal regelt der Bebauungsplan auch, wie die Einfriedung auszusehen hat, gelegentlich wird er durch eine Gestaltungssatzung ergänzt, die unter Umständen sogar Dachfarben oder ähnliches festlegt.

"Je nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zeigt sich auch, ob das betreffende Grundstück überhaupt geteilt und mit mehreren Häusern bebaut werden kann. Nicht immer ist das möglich", weiß Merzyn. Weil der Bebauungsplan aber kommunales, geltendes Recht ist, kann er nicht umgangen werden. Befreiungen sind so gut wie nicht zu erlangen, Ausnahmeregelungen müsste der Plan selbst vorsehen. Viele Bebauungspläne erlauben heute allerdings ausdrücklich die so genannte Nachverdichtung, also die Bebau-


**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

ung großer Parzellen mit mehreren Reihen- oder Doppelhäusern. "Ausschlaggebend ist immer, was im B-Plan steht."

"Gibt es für das betreffende Wohngebiet keinen gültigen Bebauungsplan, muss die Planung nach Paragraph 34 des Baugesetzbuches erfolgen", erläutert Holger Freitag, Vertrauensanwalt des VPB. Wird nach Paragraph 34 gebaut, müssen sich Neubauten nach den vorhandenen Bestandsbauten richten. "In solchen Fällen muss die zuständige Baubehörde den Einzelfall abwägen", erklärt Freitag. Um rechtsverbindlich Auskunft zu bekommen, muss der zukünftige Bauherr dazu in der Regel eine kostenpflichtige Bauvoranfrage beim Amt einreichen.

Kann das Grundstück geteilt werden, müssen die neuen Grenzen

eingemessen werden. Fachleute sprechen heute von der "Zerlegung". Das ist in jedem Fall eine hoheitliche Aufgabe, die, je nach Bundesland, entweder vom Vermessungsamt oder einem amtlich bestellten Vermessungsingenieur übernommen wird. Beide werden nach Gebührenordnung bezahlt. Die Listen der zugelassenen Vermessungsingenieure werden in der Regel bei den Bau- beziehungsweise den Vermessungsämtern geführt.

Angesichts der vielen im Vorfeld zu klärenden Fragen, bei denen fachliches Knowhow und jahrelange Erfahrung sehr hilfreich sind, sollten sich angehenden Bauherren professionell beraten lassen. Die Bauherrenberater im VPB begleiten angehende Bauherren bei diesen komplexen Projekten.

## Dauer-Falschparker in der WEG-Tiefgarage

Ein 87-jähriger Autobesitzer ignoriert das Halteverbot und büßt mit hohen Abschleppkosten

In einer Münchner Eigentumswohnungsanlage kann man die Wohnungen von der Tiefgarage aus mit dem Aufzug erreichen. In dem Bereich um den Aufzug herum besteht in der Garage ein eingeschränktes Halteverbot. Schilder zeigen an, dass Fahrzeuge hier nur zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen von Gegenständen halten dürfen und zwar nicht länger als drei Minuten. Nach der Aussage des Hausmeisters parkte ein 87 Jahre alter Hausbewohner regelmäßig viel zu lange neben dem Aufzug und blockierte dabei den Zugang zu anderen Garagenboxen. Fast

jedes Mal ermahnte ihn der Hausmeister deswegen, offenbar ohne pädagogischen Effekt. Deshalb sprach er mit dem WEG-Verwalter ab, den Wagen des Widerspenstigen abschleppen zu lassen. Am 1. Juli 2020 war es dann so weit: Der Sohn des Seniors stellte dessen Wagen neben dem Aufzug ab und fuhr nach oben, um den Vater abzuholen. 15 Minuten später beauftragte der Hausmeister ein Abschleppunternehmen. Als der Abschleppwagen mit Tiefgaragenberger anrückte, war das Auto allerdings schon weggefahren. Nichtsdestotrotz berechnete das Abschleppunternehmen dem Autobesitzer 448,15 Euro Abschleppkosten. Zu Recht, wie das Amtsgericht München entschied (473 C 2216/21). Vergeblich pochte der Senior darauf, dass der Hausmeister mit einem Anruf oder Klingeln die Störung hätte beseitigen können. Die Abschleppgebühr sei überhöht und die Maßnahme in keiner Weise gerechtfertigt. Er sei behindert, könne kaum noch gehen und benötige für Arztbesuche Begleiter. Das wisse der Hausmeister alles ... Doch der Hausmeister sah keinen guten Grund, das Auto vor dem Aufzug zu parken: Nur 15 Meter vom Aufzug entfernt gebe es einen Platz, an dem man länger stehen bleiben dürfe, erklärte er dem Amtsrichter. Außerdem besitze der Senior selbst eine Garagenbox direkt neben dem Aufzug, die er aber vermietet habe. Immer wieder habe er ihn gewarnt, er werde das Auto abschleppen lassen. Nach dem Hausmeister sagte der Sohn als Zeuge aus und schoss ein „Eigentor“, indem er sich darüber beschwerte, dass andere Hausbewohner vor dem Aufzug unbeanstaltet ihre Autos be- und entladen dürften. Damit benenne er selbst den wesentlichen Punkt, so der Amtsrichter: Be- und Entladen sei im eingeschränkten Halteverbot erlaubt. Wer kurz Sachen in den Aufzug trage, bleibe in Reichweite zum Pkw und könne ihn sofort entfernen, wenn er im Weg stehe. Mit Fotos sei ausreichend belegt, dass ein dort parkendes Auto die nahen Garagenboxen blockiere. Das müssten die anderen Eigentümer nicht hinnehmen. Vom Hausmeister oder vom Verwalter könne man auch nicht verlangen, dem so oft verwarneten Autobesitzer immer wieder nachzulaufen. In so einem Fall ein Abschleppunternehmen einzuschalten, sei gerechtfertigt. Auch die Kostenabrechnung des Unternehmens sei nicht zu beanstanden: Der Senior müsse die Abschleppgebühr bezahlen. Urteil des Amtsgerichts München vom 31.08.2021 – 473 C 2216/21

onlineurteile.de

moser
beraten · planen · bauen



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.



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



## Psychisch erkrankte Nachbarin lärmt

Wohnungseigentümer muss Störungen hinnehmen, die bei geschlossenen Fenstern kaum zu hören sind

Ein Wohnungseigentümer verklagte seine Nachbarin: Sie müsse die ständigen Ruhestörungen unterlassen, forderte er. Die psychisch kranke Eigentümerin der Wohnung, die direkt unter seiner Wohnung lag, schrie gelegentlich oder sprach laut mit sich selbst. Die Lärmbelästigung belegte der Eigentümer mit Tonaufnahmen. Während das Amtsgericht Kassel die Frau zum Stillschweigen verdonnerte, wies das Landgericht Frankfurt die Klage des Eigentümers ab (2-13 S 88/20). Sich ewig wiederholende Geräusche könnten nerven, räumte das Landgericht ein, die Laute der Nachbarin seien aber nicht sonderlich intensiv. Die aufgezeichneten Geräusche seien kaum lauter als die Geräusche, die man bei offenen Fenstern ohnehin von der Straße her mitbekomme. Jedenfalls seien die Vögel im Garten auf der Tonaufnahme deutlicher zu

hören als die Äußerungen der Nachbarin. Von deren Selbstgesprächen bekomme der Wohnungseigentümer nur etwas mit, wenn in beiden Wohnungen die Fenster offenstünden. Er könne also die Lärmstörung ohne Weiteres abstellen, indem er seine Fenster schließe. Die Fenster zu öffnen, sei einerseits sein gutes Recht, räumte das Landgericht ein. Andererseits müsse man hier berücksichtigen, dass die Frau infolge ihrer psychischen Störung manchmal ihr Verhalten nicht steuern könne. Angesichts der Umstände sei es für den Eigentümer zumutbar, auf die Nachbarin ein wenig Rücksicht zu nehmen und im Fall des Falles die Fenster zu schließen. Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 15.07.2021 – 2-13 S 88/20

onlineurteile.de

## Verwalterin mit zu viel Entscheidungsspielraum?

„In Grenzen“ können Wohnungseigentümer die Verwalterbefugnisse per Beschluss erweitern

Auf einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer, mit der S-GmbH einen Verwaltervertrag zu schließen. Zugleich übertrug man der künftigen Verwalterin die Befugnis, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auch ohne Beschluss der Eigentümer einzuleiten – bis zu einem Auftragswert von 4.000 Euro brutto – und dabei Sonderfachleute wie Ingenieure oder Gutachter einzuschalten. Einer Wohnungseigentümerin ging das zu weit: Hier würden Aufgaben unzulässig an die Verwaltung delegiert, solche Entscheidungen seien Sache der Eigentümer. Sie focht den Beschluss an und wollte ihn für ungültig erklären lassen. Ihre Klage scheiterte jedoch in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof (V ZR

215/20). Grundsätzlich sollten Eigentümer notwendige Entscheidungen über das Ob und Wie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen selbst treffen, räumten die Bundesrichter ein. Das Recht der Eigentümer auf Selbstorganisation schließe aber auch die Kompetenz ein, per Beschluss den gesetzlichen Aufgabenkreis des Verwalters zu erweitern – vorausgesetzt, die begrenzte Verlagerung von Kompetenzen bedeute für den einzelnen Eigentümer kein unüberschaubares Risiko. Das sei hier aber nicht zu befürchten. Die Befugnisse der S-GmbH seien durch eine Wertobergrenze für die einzelne Maßnahme beschränkt und durch eine Obergrenze für das jährliche Gesamtbudget. Also sei pro Jahr und Wohneinheit dadurch nur eine relativ geringe Belastung zu erwarten, höchstens ein niedriger dreistelliger Betrag. Der positive Effekt sei dagegen beachtlich: Die Befugnisse der Verwalterin zu erweitern, vereinfache bei kleineren Aufträgen den Verwaltungsaufwand und beschleunige die Entscheidungsprozesse. Bei einer großen Wohnanlage mit 70 Wohneinheiten sei dies für alle Wohnungseigentümer von Vorteil. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11.06.2021 – V ZR 215/20

onlineurteile.de



*Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!*

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

**MÄNNER**  
Gipser- und  
Stukkateurbetrieb

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



*...die richtige Wahl seit 1875*

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

**Waibel** KG  
HEIZUNG SANITÄR

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



**Kleine-Albers**  
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg

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

# Frühjahrsputz der Solaranlage

Check von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sichert Erträge

Herbstlaub, Niederschlag und Minustemperaturen können Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in Mitleidenschaft ziehen. Wer sich im Frühjahr und Sommer den maximalen Ertrag aus der Sonnenenergie sichern will, sollte deshalb bereits im Frühjahr einen Solaranlagen-Check durchführen lassen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Beim Frühjahrsputz inspizieren Fachleute die Anlage, entfernen Schmutz und Laub und kümmern sich um kleine Mängel. So werden auch Schäden behoben, die nicht von Weitem sichtbar sind. Sofern vorhanden, sollte der Batteriespeicher im Haus gleich mitgecheckt werden. Unabhängige Informationen gibt es 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).

Immer mehr Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer entscheiden sich für eine Solaranlage. Im Fall von Photovoltaikanlagen liefern sie günstigen Strom, während Solarthermieranlagen



die Bewohner mit umweltfreundlicher Wärme versorgen. Schon ab März beginnt die Hauptsaison für die solare Energieerzeugung und dauert bis September. In dieser Zeit erzeugen Solaranlagen rund 80 Prozent ihres Jahresertrags. Wer sich im Frühjahr um die Wartung der Anlage kümmert, kann sich deshalb auf maximale Erträge freuen.

## SCHÄDEN AN DER EIGENEN ANLAGE ERKENNEN

Hauseigentümer können größere Mängel an der eigenen Anlage oftmals einfach erkennen. „Besitzerinnen und Besitzer von Solaranlagen sollten regelmäßig und aus sicherer Entfernung einen Blick auf aufs Dach werfen“, empfiehlt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Verunreinigungen durch Laub oder Vogeldreck und große Schäden sind leicht zu sehen.“ Noch einfacher ist die Sichtprüfung bei den Solarstromspeichern, da sich die Geräte im Haus befinden. Hauseigentümer sollten mindestens einmal im Jahr den Speicher auf äußere Schäden untersuchen.

Hilfreich kann auch ein Überwachungssystem sein: In die meisten Photovoltaikanlagen ist diese Funktion integriert, die bei der Erkennung kleiner oder versteckter Schäden hilft. Über eine digitale Plattform oder eine App zeigt es den Stromertrag der Anlage an. Liegen die Werte deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Störung sein. Monitoring-Systeme überwachen auch die Leistungen von Batteriespeichern. Bei Solarthermieranlagen funktioniert die Überprüfung am besten über den Wärmemengenzähler. Mit diesem können die Erträge mit den Vorjahreswerten verglichen werden. Die Funktion kann man an einem sonnigen Tag die Anlage per Hand prüfen. Dabei gilt: Die warme Leitung der Solarthermieranlage sollte sich wärmer anfühlen als die kalte. Zudem sollte die Pumpe normal laufen – dann hört man sie meist leise surren. Moderne Pumpen zeigen den Betriebszustand oder die Leistungsaufnahme an. Eine professionelle Inspektion ist ratsam, wenn Hauseigentümern Unregelmäßigkeiten auffallen.

## ZUR INSPEKTION EINEN FACHHANDWERKER RUFEN

Wer einen Schaden identifiziert hat oder seine Anlage generell prüfen will, sollte hierzu auf jeden Fall einen Fachhandwerker beauftragen. „Es braucht spezifisches Wissen, damit man alle Schäden erkennen und beheben kann, ohne die Solaranlage zu

Foto: Zukunft Altbau



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienverkauf  
ist Vertrauenssache**



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE

Haus & Grund  
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0761 389560-17

E-Mail: [krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de)





beschädigen“, sagt Franz Pöter vom Solar Cluster Baden-Württemberg. „Außerdem sollte man nicht selbst aufs Dach steigen – die Unfallgefahr ist auf vielen Dächern zu hoch.“ Bei einer Inspektion untersuchen Fachleute die gesamte Solaranlage. Sie umfasst bei der Solarthermie neben den Kollektoren die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz. Bei Photovoltaikanlagen überprüfen Fachhandwerker die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen und den Wechselrichter. Bei gleichbleibend hohen Erträgen und einem störungsfreien Betrieb reicht eine Wartung alle paar Jahre aus, am besten vor Beginn der Hauptsaison. Zudem bieten Handwerker auch Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vorher vereinbarten Rhythmus an. In beiden Fällen lassen sich die Kosten für den Check der Solaranlage von der Steuer absetzen.

## Schwimmteich

### Baden im Einklang mit der Natur

Viel Natur, wenig Technik – im Badeteich reinigen Filter, Pflanzen und Kleinstlebewesen das Wasser. Das funktioniert aber nur, wenn die Natur im Gleichgewicht ist.

Es ist ein seltener Besuch: Im Münchner Villenviertel Harlaching schlängelt sich eine Ringelnatter auf der Suche nach Beute durch einen Garten. Angelockt wurde sie durch die Artenvielfalt am Schwimmteich. In der grünen Oase tummeln sich Frösche, Molche und Insekten. Der Grund: „Vor 15 Jahren haben wir in diesem Garten einen Naturbadeteich angelegt. Der Besitzer hegt und pflegt diesen Teich. So hat er in seinem Garten einen Mikrokosmos geschaffen, der ganz vielen Tierarten eine Heimat bietet“, freut sich Wendelin Jehle, der seit 1994 Naturteiche plant, anlegt und begutachtet und als Referent der deutschen Gesellschaft für naturnahe Badegewässer Schwimmteichbauer ausbildet. Regelmäßig besucht Jehle im Rahmen des Lehrgangs zum qualifizierten Schwimmteichbauer mit den Teilnehmern den Garten im Münchner Süden.

„In so einem Teich badet man im Einklang mit der Natur in einem lebendigen Gewässer“, erklärt Jehle. Kleinstlebewesen, Zooplankton, Libellen siedeln sich an. Gemeinsam mit den eingesetzten Pflanzen filtern diese das Wasser, indem sie die eingetragenen Nährstoffe verstoffwechseln. Insekten und Vögel können sich mit Feuchtigkeit versorgen. Uferpflanzungen bieten Nistmöglichkeiten und locken durch die Blüten weitere Tierarten an. Doch bei

**BATTERIESPEICHER RICHTIG AUFSTELLEN**  
Während Laub und Niederschlag die Solarmodule beschädigen können, kommen äußere Mängel bei den Solarstromspeichern selten vor, da sie geschützt im Gebäude stehen. Zu beachten ist jedoch die Umgebungstemperatur. Für eine optimale Leistung und Lebenszeit der Lithium-Ionen-Akkus sollte die Umgebung weder Minusgrade noch Temperaturen weit über 20 Grad Celsius aufweisen. Deshalb eignen sich Garagen und warme Heizungsräume nicht für Batteriespeicher. Das Datenblatt des Geräts zeigt, wie hoch die Temperatur des Raums sein darf, ohne die Leistung zu beeinflussen. Auch Energieberaterinnen und -berater helfen bei der fachgerechten Aufstellung.

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

der Anlage und Pflege eines Naturbadeteichs gibt es einiges zu beachten.

### JE WENIGER PLATZ, DESTO MEHR TECHNIK

Wichtig ist zunächst einmal der Platz. Je weniger Technik eingesetzt werden soll, desto größer muss der Teich sein, damit sich das ökologische Gleichgewicht einstellen kann. Insgesamt lassen sich nach den Richtlinien fünf Teichtypen unterscheiden: Ein reiner Naturbadeteich, also Teichtyp 1, kommt komplett ohne Technik aus, benötigt dafür aber etwa 100 Quadratmeter Fläche, mindestens die Hälfte der Fläche wird für die Wasseraufbereitung als Regenerationsfläche benötigt. Zudem sollte der Schwimmbereich wenigstens zwei Meter tief sein.

Wer wenig Platz hat, braucht dagegen mehr Technik, um die Wasserreinigung zu unterstützen. Im leicht durchströmten Teichtyp 2 filtert ein Skimmer grobe Schmutzpartikel heraus. Was der nicht erwischt, sinkt zu Boden und sedimentiert, wird dort durch Bakterien zersetzt. Deshalb sollte der Boden mindestens einmal gereinigt werden.

Teichtyp 3 ist schon stärker durchströmt, das Teichwasser wird über einen bepflanzten Sandfilter mittels Bakterien noch besser aufbereitet. Wichtig: Damit das funktioniert, müssen die im Filter beheimateten Bakterien rund um die Uhr mit Wasser durchströmt werden. Dafür kommt dieser Teichtyp aber mit einer geringeren

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆  
**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**  
→ sowie Fliesenarbeiten aller Art  
Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!  
**March: 07665 - 9 56 98**

Fachbetrieb nach §19 WHG

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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57  
Büro Kirchzarten: Tel. 07 66 1/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51 **TÜV-Mängelbeseitigung**

Größe aus – 40 bis 50 Quadratmeter reichen aus. „Teichtyp 3 ist der beste Kompromiss: Der Naturkreislauf wird durch die Technik unterstützt; erforderliche Größe und Know-how sind überschaubar. Je besser man durch die Teichpflege die Sedimente vom Teichboden und aus der Regenerationszone aufnimmt und aus dem System entfernt, umso klareres nährstoffarmes Wasser verbleibt im Teich“, erklärt Jehle. Auch der Teich im Harlachinger Garten ist übrigens so aufgebaut.

Im Teichtyp 4 und 5 wird das Wasser durch den mineralischen Substratfilter geleitet und durch die Bakterien aufbereitet. Optisch ähneln diese Teichtypen eher einem Naturpool mit oder auch ohne Bepflanzung – doch auch hier erfolgt die Wasseraufbereitung ganz ohne Chemie.

#### IM WECHSEL DER JAHRESZEITEN

Gerade zum Ende des Winters kann das Wasser in einem Naturteich aber durchaus trübe werden. Das liegt daran, dass aufgrund der höheren Nährstoffeintragung durch Laub sowie der kühleren Temperaturen und der geringeren Sonneneinstrahlung Bakterien, Pflanzen und Zooplankton noch nicht aktiviert sind. Steigen Temperaturen und Sonnenlicht im Frühling wieder an, werden auch die Kleinstlebewesen im Wasser aktiv, pünktlich zur Badesaison stellt sich das biologische Gleichgewicht wieder ein, das Wasser wird klar.

Das fundierte Wissen über die Grundlagen und Funktion der Schwimmteiche, über die biologischen Eigenschaften der natürlichen Wasseraufbereitung und deren Pflege und Wartung sollte jeder, der einen Schwimmteich bauen möchte, bei fachkundigen Firmen erfragen. Absolutes No-Go für Jehle: „Wer Chemie wie Algenvertilgungsmittel und andere Biozide in den Teich einbringt, zerstört nicht nur die Algen, sondern die gesamte Teichbiologie!“

Katharina Lehmann

#### EXPERTENTIPP:

##### NÄHRSTOFFGEHALT PRÜFEN

Damit sich Algen im Badeteich nicht unkontrolliert vermehren, müssen Teichbesitzer immer den Nährstoffgehalt des Wassers im Blick haben. Sind die Phosphatwerte zu hoch, haben Algen viel Futter und breiten sich aus. Deshalb gilt es, den Phosphatwert im Teich zu minimieren. Das gilt für das Substrat, aber auch für das Wasser. Vom Dach aufgefangenes Regenwasser hat im Badeteich nichts zu suchen, denn es bringt Staub und Pollen vom Dach ein – ein gefundenes Fressen für Algen.

## Wohlfühloase im Garten

### Freistehende Terrassenüberdachung schafft vielseitig nutzbaren Raum

Frühstück im Freien, entspannt ein Buch lesen oder gemeinsam mit Familie und Freunden die frische Luft genießen – der Garten gehört zu den schönsten Aufenthaltsorten in den warmen Monaten. Terrassendächer erfreuen sich daher immer größerer Beliebtheit. Sie schützen vor plötzlichen Wetterumschwüngen oder praller Sonne und ermöglichen längeres Verweilen im Grünen. „Eine überdachte Terrasse schafft zusätzlichen Wohnraum, muss aber nicht unbedingt direkt am Haus angebracht sein“, so Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH, und ergänzt: „Freistehende Terrassenüberdachungen bieten Draußenliebhabern einen attraktiven Platz mit vielen Vorzügen, doch es gibt auch einiges zu beachten.“

#### LOSGELOST UND DOCH STABIL

Bei einigen Bauherren sorgt der Begriff „freistehend“ mitunter für Verwirrung: Ein freistehendes Terrassendach kann, muss aber nicht, mit Abstand zum Haus stehen, denn es kommt hierbei vorrangig auf die Bauweise sowie auf die Art der Befestigung an. „Nicht freistehende Überdachungen sind direkt an der Fassade montiert und verfügen in der Regel lediglich über Stützpfeiler im vorderen Bereich, während freistehende Terrassendächer nicht mit dem Haus verbunden und in sich stabil sind“, erklärt Dennis Schneider. Dank der Platzierung von Stützpfeilern um die Konstruktion herum steht das Dach als eigenständiges Bauwerk, ähnlich wie ein Carport. „Meist fällt die Entscheidung, ein freistehendes Konstrukt zu errichten, wenn die Fassade nicht solide genug für eine Befestigung ist oder wenn die Verankerung droht die Wärmedämmung zu beschädigen.“ Ganz flexibel besteht deshalb die Möglichkeit, freistehende Überdachungen nah am Haus oder auch mitten im Garten zu errichten. Als vorteilhaft erweisen sich solche Systeme vor allem, da sie keine unschönen Bohrlöcher in der Hauswand hinterlassen.

#### KONSTRUKTION ERFORDERT KNOW-HOW

Zunächst sind Bauherren in den meisten Fällen dazu verpflichtet, im Vorfeld eine Baugenehmigung einzuholen. Hier gelten allerdings je nach Bundesland andere Regelungen und Vorgaben. Bei erteilter Genehmigung sind aus baulicher Sicht einige Sicherheitsaspekte zu beachten. Dazu zählt unter anderem ein festes Fundament. Bei Terrassendächern kommen je nach Gegeben-

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
■■■■ DIE FACHHÄNDLER ■■■■  
Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren



**Marken  
des Fach-  
handels!**

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



**Alles  
auf Lager!**

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

# VEESER

## BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

heiten vor Ort entweder ein Punktfundament unter den Pfosten oder ein Streifenfundament infrage. „Damit das Terrassendach nach Aufbau möglichst genau den Vorstellungen der Kundinnen und Kunden entspricht, aber auch rundum sicher ist, erfordern insbesondere individuelle Konstruktionen ein umfangreiches Fachwissen für alle Abmessungen und Berechnungen“, erläutert Schneider. „Fundament und Dach müssen verschiedenen Wetterbedingungen wie starkem Wind oder einer möglichen Schneelast standhalten – deshalb sollte aus Sicherheitsgründen am besten eine Fachkraft die Kalkulationen durchführen.“

#### EINE OASE - VIELE OPTIONEN

Freistehende Terrassendächer existieren in unterschiedlichsten Formen, Farben, Materialien und Ausstattungen. Besonders pflegeleicht und langlebig sind Systeme aus Aluminium, die im Gegensatz zu Holz keine regelmäßige Lackierung benötigen und zudem weitaus leichter zu reinigen sind. „Aluminiumsysteme wie unser kubisches Terrassendach SF300 in Kombination mit Schiebe-Systemen wie dem SF20 oder Schiebe-Dreh-Systemen wie dem SF25 passen aufgrund ihres schlichten Designs in Gärten von sowohl modernen Häusern als auch älterer Architektur“, so Schneider. „Wer doch eine etwas ausgefallenerere Farbe wünscht, kann aus unserer breiten Palette von RAL-Farben und eloxierten Oberflächen wählen.“ Zahlreiche Ausstattungsmöglichkeiten wie Heizstrahler, Beleuchtung und Sonnenschutz verwandeln den neu gewonnenen Raum in einen Wohlfühlort mitten im eigenen Grün.

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

**WANTED**





Die Welt zum Leuchten bringen.  
Können Sie?

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

Foto von Fachy Marin auf Unsplash

**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)**



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

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

#### Buchbesprechung

## E-Mobilität für private Gebäude

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 elektrisches 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?

Die Broschüre ist für den juristischen Laien verständlich geschrieben und wartet mit vielen Tabellen zum Abhaken sowie Empfehlungen aus der Praxis auf. Sie wendet sich an Immobilienverwaltung, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Mieterinnen und Mieter sowie an Energieversorger und Bauträger.

E-Mobilität für private Gebäude; C.H.BECK, 2022; 64 S., Geheftet 6,90€; ISBN 978-3-406-75932-1

**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


Wir installieren Ihre E-Tankstelle


für Ihre Elektromobilität.



Regio

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de




0761 / 414 79




# Einladung zur Mitgliederversammlung


Zu unserer Mitgliederversammlung, die am **Mittwoch, 04.05.2022, 18.30 Uhr, im Historischen Kaufhaus, Kaisersaal, Münsterplatz 24, Freiburg** stattfindet, laden wir alle Mitglieder recht herzlich ein. Bitte merken Sie sich diesen Termin bereits heute vor.

## Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2021
3. Bilanzbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Vortrag: „Schenken zu Lebzeiten - richtig vererben“  
(Referent: Rechtsanwalt Patrick Melcher, Freiburg)
7. Verschiedenes

Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit.

  
Manfred Harner  
Vorsitzender

  
Stephan Konrad  
Geschäftsführer











Der Jahresabschluss des Verbandes liegt in der Zeit vom 27.04. – 29.04.2022 während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Verbandes zur Ansicht aus.

## CORONA-HINWEISE - EINLADUNG ZUM UMTRUNK

Um eine zügige Registrierung der Teilnehmer vor Ort zu gewährleisten, bitten wir um eine **vorherige Anmeldung** per E-Mail unter [veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de) oder unter Tel. 0761/380 56-0. Sollte für die Mitgliederversammlung erneut ein Hygienekonzept erforderlich sein, können Sie dieses zusammen mit etwaigen Einlasshinweisen rechtzeitig vor der Mitgliederversammlung auf der Homepage von Haus & Grund Freiburg abrufen.

Wir sind jedoch zuversichtlich, dass zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung keine größeren Beschränkungen mehr gelten. Daher laden wir Sie schon heute sehr herzlich zu einem Umtrunk im Anschluss an die Versammlung in den Räumen des Historischen Kaufhauses ein. Wir freuen uns, mit Ihnen das Jubiläum „125 Jahre Haus & Grund Freiburg“ bei Häppchen und einem Glas Wein nachzufeiern. Im Jubiläumsjahr war eine Feier leider nicht möglich. Nutzen Sie daher jetzt die Gelegenheit, mit uns und untereinander ins Gespräch zu kommen. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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

# Mitglieder werben Mitglieder

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

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

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

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

## AUFNAHMEANTRAG

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

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

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

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

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

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

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

## Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

# Umlagefähigkeit des CO2 Preises

Haus & Grund Freiburg wendet sich an FDP-Abgeordnete

Nachdem es 2021 durch eine konzertierte Haus & Grund Aktion gelungen ist, das hoch streitige Thema der Umlagefähigkeit CO2-Preises zugunsten der privaten Vermieter von der politischen Tagesordnung zu nehmen, muss jetzt erneut deutlich Position bezogen werden. Das von der Ampelkoalition vorgestellte Kli-

maklassen-Modell ist schlicht ein Irrweg. Nachfolgend geben wir daher den an die Freiburger FDP-Abgeordnete Claudia Raffelhüschen gerichteten Brief wieder.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Freie Demokratische Partei (FDP)  
Frau MdB Claudia Raffelhüschen  
Kaiser-Joseph-Straße 216  
79098 Freiburg

Datum: 27. März 2022  
Unser Zeichen: I/vö

## Umlagefähigkeit des CO2-Preises

Sehr geehrte Frau Abgeordnete Raffelhüschen,

auch wenn der fürchterliche Ukraine-Krieg derzeit alle innenpolitischen Themen von der Tagesordnung verdrängt, möchten wir Sie dennoch auf ein Thema aufmerksam machen, das bei privaten Vermietern und Immobilieneigentümern großes Unbehagen auslöst: die Umlagefähigkeit des CO2-Preises.

Ihre Koalitionspartner haben vor wenigen Tagen ein Klimaklassen-Modell zur Umlagefähigkeit des CO2-Preises vorgestellt. Dieses ist ein einschneidender Paradigmenwechsel, der zu einer außerordentlichen Benachteiligung der privaten Immobilieneigentümer führen würde.

Die privaten Vermieter, die in den vergangenen Jahren vorangegangen und das Wagnis von Effizienzmaßnahmen eingegangen sind, werden für ihre bisherigen Investitionen bestraft. Und wer heute Modernisierungsmaßnahmen plant, könnte nicht sicher sein, ob er die richtige Wahl trifft. Gerade private Vermieter sind einem hohen finanziellen Risiko ausgesetzt, da sie bei Investitionen in ihr Eigentum meist alles auf eine Karte setzen. Eine Fehlentscheidung infolge von politischem Aktionismus führt dann zum wirtschaftlichen Totalschaden ihrer Immobilie, die sie für die Altersvorsorge erworben haben.

Das vorgelegte Modell ist, mit Verlaub, praxisfern und nicht zu Ende gedacht. Es berücksichtigt weder die unterschiedlichen Gegebenheiten des deutschen Gebäudebestands noch schafft es tatsächliche Anreize, private Eigentümer auf den Weg zur Klimaneutralität mitzunehmen.

Das geschulte Auge kommt mit Blick auf den bisherigen Entwurf zu dem Schluss, dass ein Bürokratiemonster für Eigentümer, Verwalter und auch Mieter auf den Weg gebracht wird, das zu Konflikten führen wird. Bedauerlicherweise mussten wir in den vergangenen Jahren erleben, dass durch wortgewaltige Beiträge gerade Ihrer Koalitionspartner versucht wurde, Fronten zwischen Mietern und Vermietern aufzubauen, für die es in der Praxis kaum Gründe gab. Das Klimaklassen-Modell hat nun das Potenzial, tatsächlich Verwerfungen zwischen Mietern und Vermietern herbeizuführen.

Ich möchte mit großem Nachdruck deutlich machen, dass das Klima effektiver und kostengünstiger geschützt würde, wenn die Umlagefähigkeit des CO2-Preises erhalten bliebe und alle Bürger über ein Klimageld entlastet werden.

Als Anlage habe ich Ihnen eine Liste mit Bedenken und Offenlegungen von Absurditäten des vorliegenden Modells beigelegt. Dies ist nichts Geringeres als ein Realitätscheck und eine Vorschau darauf, was die privaten Immobilieneigentümer in Deutschland, die über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland verfügen, erwartet.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
HAUS & GRUND FREIBURG  
(RA Stephan Konrad, Geschäftsführer)

Anlage

### EINSCHÄTZUNG ZUM „KLIMAKLASSEN-MODELL“

1. Das Klimaklassen-Modell beruht nicht auf dem Energieverbrauch, sondern dem CO2-Ausstoß. Es ist zwar richtig, wenn es um das Klima geht, die CO2-Emissionen zu adressieren. Damit verlieren aber alle früheren Investitionen in die Energieeffizienz (z. B. in die Fassadendämmung) an Wert. Insbesondere Vermieter, die bereits in Effizienzmaßnahmen investiert haben, werden nun bestraft.
2. Ist der CO2-Ausstoß Maßstab der Umlagefähigkeit, sind Investitionen in die Gebäudehülle beziehungsweise die Energieeffizienz nachrangig. Vielmehr ist der Einsatz erneuerbarer Energien zielführend.



3. Mit dem vorgeschlagenen Klimaklassen-Modell sollen Eigentümer am CO<sub>2</sub>-Ausstoss ihrer Mieter beteiligt werden. Die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird damit gerechtfertigt, dass Mieter keinen Einfluss auf die Effizienz des Gebäudes und der Anlagentechnik haben. Haus & Grund hat erhebliche Zweifel daran, dass Eigentümer diese Wahlfreiheit haben.
4. Das vorgeschlagene Klimaklassen-Modell ist so gestaltet, dass die meisten Bestandsgebäude nie die Werte erreichen können, die dem Vermieter eine erhebliche Reduzierung seines Anteils ermöglichen.
5. Eine Chance zum Umstieg auf erneuerbare Energien im Immobilienbestand ist zumeist nur dann gegeben, wenn die künftige regionale Energieversorgung bekannt ist. Hier besteht ein eklatantes Defizit: Es gibt bisher keine kommunale Wärmeplanung (Versorgungsatlas). Eigentümer sind daher nicht in der Lage, heute mit einer Technologie/Energiequelle zu planen, die auch in 10 oder 20 Jahren noch eingesetzt werden kann. Es drohen Fehlinvestitionen und der mehrfache Austausch von Heizungssystemen innerhalb der nächsten zwei Jahrzehnte. Eine weitere Verteuerung des Wohnens.
6. Die beste Klimaklasse ist für viele Bestandsimmobilien auch deshalb nicht erreichbar, weil es bisher keine geeignete erneuerbare Wärmetechnologie gibt, um beispielsweise im innerstädtischen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit Radiatoren vollständig und bezahlbar mit Wärme zu versorgen. Ein Investitionsanreiz für Eigentümer ist folglich nicht vorhanden, weil das Ziel in der Praxis nicht erreichbar ist. Für diese Immobilien ist das Modell eine Substanzbesteuerung. Das Klimaklassen-Modell darf nur gelten, wenn es dem Eigentümer in der Realität möglich ist, ein klimaneutrales Gebäude mit den aktuell zur Verfügung stehenden Technologien zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.
7. Die Einstufung eines Gebäudes in Klimaklassen und damit der Festlegung des Anteils der Mieter am CO<sub>2</sub>-Preis soll jeweils nach der jährlichen Heizkostenabrechnung erfolgen. Die Heizkostenabrechnung ist aber kein Maßstab für die tatsächliche Effizienz. Der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch hängt von vielen Faktoren ab, die nichts mit der Effizienz der Gebäudehülle und der Anlagentechnik zu tun haben. Und das umso mehr, je effizienter das Gebäude ist. In erster Linie ist es das Verbrauchsverhalten (Raumtemperaturen, Anzahl und Anwesenheitszeiten der Bewohner, Zahl der Fensterlüftungen, Wasch- und Duschverhalten, Leerstand). Eine große Rolle spielen auch die Außentemperaturen und Witterungsbedingungen, die regional sehr unterschiedlich sind.
8. Damit kann ein Mieter durch übermäßiges Heizen und langes Duschen eine schlechtere Klassifizierung erreichen und seinen Anteil am CO<sub>2</sub>-Preis verringern. Für Mieter zahlt sich klimaschädliches Verhalten nach diesem Modell in barer Münze aus. Da die CO<sub>2</sub>-Kosten nach dem vorliegenden Vorschlag nicht nach dem individuellen Verbrauch, sondern pauschal nach der Wohnungsfläche verteilt werden sollen, wird der Anreiz für ein verschwenderisches Verhalten zusätzlich verstärkt. Mieter, die sich sparsam verhalten, werden bestraft.
9. Manchen Eigentümern sind klimaschützende Maßnahmen verboten (z. B. Fassadendämmung bei Denkmalschutz). Dennoch soll für diese Fälle keine Ausnahme bestehen. Die Anreizwirkung kann hier aber nicht entstehen, weil der ausgelöste Reiz dem Eigentümer verboten ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die aufgrund einer Erhaltungssatzung nur den gesetzlich vorgeschriebenen Standard umsetzen dürfen.
10. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die prozentuale Verteilung der Gebäude in die Klimaklassen der Realität entspricht. Die niedrigen Werte sind in der Praxis selten, sodass es vermutlich eher zu einer 75 %igen Entlastung als der angestrebten hälftigen Kostenentlastung für die Mieter über alle Gebäude hinwegkommt. Es muss eine Neuskalierung stattfinden, die sich an den real erreichbaren Standards und Klimazielen orientiert. Zur Entlastung der Mieter ist allein das pauschale Klimageld aus den Einnahmen, des von den Verbrauchern gezahlten CO<sub>2</sub>-Preises, zielführend. Eine Entlastung der Mieter darf nicht zu Lasten der Vermieter erfolgen, die das Geld dringend für die notwendigen Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen benötigen.
11. Weitere Unsicherheiten ergeben sich bei der Gasetagenheitzung. In der Regel beziehen Mieter zusätzlich zum Heizen noch Gas zum Kochen, das über ein und denselben Zähler vom Gasversorger abgerechnet wird. Hier müssten zusätzlich Zähler installiert werden.

## Haus & Grund Freiburg informiert!

### Haftung des Vermieters für Abfallgebühren des Mieters

Es häufen sich die Fälle, dass Vermieter durch die Abfallwirtschaft Freiburg (ASF) mitunter erst nach Jahren für Gebührenaussfälle des Mieters in Anspruch genommen werden. Dies ist nicht nur unverständlich, sondern für die betroffenen Vermieter auch sehr ärgerlich.

Die Rechtslage nach der Abfallwirtschaftssatzung ist klar. § 26 Abs.2 der Satzung lässt eine Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers bzw. Vermieters für offene Gebührenforderungen des Mieters grundsätzlich zu. Dies entspricht auch der Rechtsprechung.

Fragen wirft die Handhabung der ASF aber dennoch auf. Wie kann es passieren, dass Gebührenforderungen über Jahre nicht oder nicht konsequent beigetrieben werden? Hat die ASF wirklich versucht, die aus bestandskräftigen Feststellungsbescheiden resultierenden Abfallgebühren im Wege der Verwaltungsvollstreckung beizutreiben, bevor man an den Vermieter herantritt? Wie sieht denn die Standardvorgehensweise der ASF aus, wenn ein Mieter mit den Müllgebühren zahlungssäumig ist?

Haus & Grund Freiburg hat daher die ASF schriftlich zur Aufklärung aufgefordert. Dies vor allem deshalb, da die Handhabung

der ASF mit folgendem Problem behaftet ist:

Eine Mietkaution, die finanzielle Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter absichert, wird regelmäßig innerhalb weniger Wochen oder Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet. Nach deren Abrechnung hat der Vermieter keine finanzielle Absicherung mehr. Wird er von der ASF erst Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Zahlung der offenen Abfallgebührenschild in Anspruch genommen, ist ein Rückgriff auf die Kautio n nicht mehr möglich. Häufig ist auch der Aufenthaltsort des Mieters nicht mehr bekannt. Dies mit der Folge, dass der Vermieter auf den verauslagten Abfallgebühren, die ursprünglich der Mieter verursacht hat, sitzen bleibt.

Auf Nachfrage von Haus & Grund Freiburg hat die ASF erklärt, dass es leider nicht möglich sei, den Vermieter zeitnah zu informieren, wenn ein Mieter in Verzug gerate. Zur Begründung verweist man auf die Abfallwirtschaftssatzung, die DSGVO etc. Zusätzlich beruft man sich auf „sehr aufwendige Recherchen“. Dies klingt wenig überzeugend.

Damit bleibt offen, weshalb die ASF z.T. Jahre braucht, bis ein Ver-

mieter mit offenen Forderungen seines ehemaligen Mieters konfrontiert wird. Die Recherchen werden kaum jahrelang gedauert haben.

Die ASF präsentiert aber eine vermeintlich „interessante“ Möglichkeit: ein Vermieter könne sich bei Mietbeginn eine Vollmacht des Mieters unterschreiben lassen, die beinhalte, dass die ASF den Vermieter bei Auszug des Mieters über rückständige Abfallgebühren informieren dürfe.

Dazu ist festzuhalten: a) hat niemand eine derartige Vollmacht in seinen Mietverträgen verankert, und b) ist auch zweifelhaft, ob eine derartige Regelung dem AGB-Recht überhaupt standhalten würde. Dies klingt nach einer „Scheinlösung“!

Im Ergebnis ist damit die ASF eine nachvollziehbare Antwort schuldig geblieben, weshalb es mitunter Jahre dauert, bis offene Forderungen beim Vermieter geltend gemacht werden. Dies ist so nicht hinnehmbar!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR DEUTSCHLAND

Februar 2022, **112,5**

#### VERBRAUCHERPREISINDEX

#### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Februar 2022, **112,6**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

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

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

## Unsere Dienstleistungen

### BÜROZEITEN

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

### PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**

WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

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

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

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.04.2022**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



## 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

Sonnenschutztechnik

BERATUNG | PLANUNG | VERKAUF | MONTAGE



ROLLADEN | JALOUSIEN | MARKISEN | GARAGENTORE | TERRASSENDÄCHER

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

www.isotec-walzer.de



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

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

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

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

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

Können wir.  
Machen wir.

www.veeser.biz



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



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

Wärmeschutzfenster  
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 E-mail: info@glasfenschmidt.de