

106. Jahrgang

Ausgabe
05 | 2022

Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



**Immobilien
im Alter**

VERKAUFEN ODER DOCH LIEBER
BEHALTEN?

**Energetische
Sanierung**

20 PROZENT DER KOSTEN
KÖNNEN ABGESETZT WERDEN

**Heizungseinbau
vor 1992**

ERNEUERUNG IN 2022



WALDKIRCH

Reihenmittelhaus mit 3 Wohnungen
Wohnfläche ca. 229 m², Grundstück ca. 181 m²,
Baujahr 1962, Gasheizung, EB 152,5 kWh/m²a, E,
komplett vermietet, bereits aufgeteilt,
DG mit Ausbaureserve, KM € 17.160,- p.a.
KP € 820.000,-
(Mindestkaufpreis im Bieterverfahren)



PROFITIEREN SIE VON UNSEREM FACHWISSEN UND NUTZEN SIE UNSEREN VERMIETUNGSSERVICE!
RUFEN SIE UNS AN!

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Immobilien im Alter: Verkaufen oder doch lieber behalten
- 5 Bauflation
Baustoffe stark verteuert
- 5 Klimafreundliche Alternativen zu russischem Gas
Wie Baden-Württemberg seine Energieversorgung umbauen kann
- 7 Kein Immobilienkauf unter Druck

RECHT & STEUER

- 8 Besteuerung kleiner Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke
- 9 Grunderwerbsteuer -
Für viele Haushalte kaum noch finanzierbar
- 10 Buchbesprechungen
- Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) /
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
- 11 **Energetische Sanierung bei der Steuererklärung 2021 geltend machen**
20 Prozent der Kosten können abgesetzt werden
- 12 Energieversorger möchte nur elektronischen Kontakt
- 12 Energie: Neukunden müssen mehr zahlen
- 13 Streit um die Mietkaution
- 13 Bohrlöcher in der Terrassenwand

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Stechend-beißender Geruch aus der Eigentumswohnung
- 14 Solaranlagen-Leistung falsch berechnet
Eine Eigentümergemeinschaft verlangt vom beratenden Ingenieur Schadenersatz

RUND UMS HAUS

- 15 Heizungen: Nach 30 Jahren raus aus dem Haus
Vor dem Jahr 1992 eingebaute Heizkessel müssen dieses Jahr erneuert werden
- 16 Seniorengerechtes Wohnen
Sicheres Wohnen im Alter
- 17 Sprühen mit Akkukraft
Neuer Helfer im Garten:
Kärcher Akku-Drucksprüher PSU 4-18
- 18 Dachbodentreppe
Platzsparender Zugang zum Speicher
- 19 Nach Stürmen Dächer umgehend überprüfen lassen!
- 19 Gebäudesanierung: Wie ökologisch ist die Pelletheizung?
- 19 Holzpellets haben eine gute Klimabilanz und nutzen reichlich vorhandene heimische Holzreststoffe

VERBANDSINFO

- 20 Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine
- 20 Haus & Grund Freiburg mahnt rasche steuerliche Sonderregelung an
- 21 Stromversorger massiv unter Druck
Kündigung bestehender Verträge – Aufnahmestopp für Neukunden
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 23 Verlagsprogramm

Hinweis: Dieser Ausgabe der Hausbesitzer-Zeitung liegt ein Beileger der Firma WI Dienstleistungen bei.

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

Immobilien im Alter: Verkaufen oder doch lieber behalten?

Ein Zuhause ist ein Ort, der voller Emotionen steckt. Vor allem Senioren verbinden mit den eigenen vier Wänden schöne Erinnerungen. Hier wurde nicht nur gelacht und gefeiert, sondern auch die Kinder machten hier ihre ersten Schritte. Dieser besondere Ort kann jedoch zum Problem werden, wenn Größe oder Bauweise der Immobilie das Leben im Alter erschweren. Deshalb stellen sich viele Senioren die Frage: Behalten oder verkaufen?

TIPP 1: MIT EINEM UMBAU BARRIEREFREI WOHNEN

Eine Immobilie wird meist in einem Alter gekauft, in dem man sich bester Gesundheit erfreut. Treppenstufen, verunkelte Räume und enge Durchgänge sind da meist kein Problem. Im Alter können diese Barrieren das Wohnen jedoch erschweren. Vor allem, wenn Senioren in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ist ein barrierefreies Heim vorteilhaft. Denn schließlich muss auch im betagten Alter das Leben lebenswert sein. Insbesondere Senioren mit körperlichen Einschränkungen wünschen sich im Alltag mehr Selbstbestimmung und Unabhängigkeit.

Hier bietet sich die Möglichkeit des barrierefreien Umbaus an. Rollstuhlgerechte Räumlichkeiten oder ein Aufzug ermöglichen es, weitestgehend unabhängig zu bleiben. Ein Umbau des Eigenheims bedeutet aber nicht nur Selbstbestimmung, sondern auch die Möglichkeit, im vertrauten Zuhause bleiben zu können.

TIPP 2: ERBSCHAFT UND SCHENKUNG

Eine Immobilie zu vererben ist eine gängige Methode, um seine Nachkommen abzusichern. Hier wird bereits zu Lebzeiten in einem Testament festgehalten, welche Angehörigen erbberechtigt sind und wie das Erbe aufgeteilt werden soll. Bei einer geerbten Immobilie kann eine Erbschaftsteuer fällig werden. Diese ist abhängig vom Immobilienwert und vom Verwandtschaftsgrad zum Verstorbenen. Um diese Erbschaftsteuer zu umgehen, entscheiden sich viele Menschen für eine Schenkung zu Lebzeiten. Zwar muss auch eine Schenkung dem Finanzamt angezeigt werden. Wer hierbei jedoch clever vorgeht, kann die anfallende Schenkungssteuer auf legalem Wege umgehen. Wichtig ist auch, dass zwischen allen Parteien ein Schenkungsvertrag schriftlich festgehalten wird.

TIPP 3: IMMOBILIE VERKAUFEN

Viele Rentner wollen ihren Lebensabend möglichst stressfrei genießen und sich von Altlasten befreien. Wer sich deshalb für den Verkauf seiner Immobilie entscheidet, sollte dies aber nicht auf eigene Faust angehen. Fehlende Marktkennntnisse können den Verkauf nämlich zur Herausforderung machen. Die Bestimmung eines realistischen Verkaufspreises, die Beschaffung und Sichtung relevanter Unterlagen sowie der Kontakt zum Notar und zu potenziellen Käufern - all das gehört zu einer rechtssicheren Verkaufsabwicklung dazu. Um hier Fehler zu vermeiden, lohnt sich das Hinzuziehen eines Immobilienprofis. Dieser kennt die Tücken des Marktes und weiß, worauf es beim Verkauf ankommt. Außerdem versteht er es, die Immobilie ansprechend zu bewerben und mit potenziellen Käufern in Kontakt zu treten. Wer also über einen Hausverkauf nachdenkt, sollte sich einen Experten ins Boot holen.

TIPP 4: DIE IMMOBILIENLEIBRENTE: WOHNRECHT AUF LEBENSZEIT

Ein Eigenheim kostet Geld. Auch dann, wenn es bereits abbezahlt ist. Wer sich die Unterhaltskosten im Alter nicht mehr leisten will oder kann, der hat die Möglichkeit, sein erfahrener Experte im Immobilienbereich Haus auf Leibrente zu verkaufen. Hierbei wird die Immobilie verkauft, der Verkäufer hat jedoch lebenslanges Wohnrecht. Er erhält dafür vom Käufer eine monatliche Rentenzahlung auf Lebenszeit. Die Höhe dieser Leibrente hängt vom Alter des Verkäufers und vom Wert der Immobilie ab. Vor allem Senioren mit niedriger Rente profitieren von diesem Modell. Dieses Nießrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Fazit: Ob man sein Eigenheim im Alter behalten oder verkaufen sollte, ist von den persönlichen Wünschen abhängig. Fakt ist, dass es für beides Lösungen gibt. Häufig lässt sich dabei sogar Geld sparen.

Michael Frey



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



Zimmerei-Sägewerk-Holzbau GmbH
Daniel Birkenmeier

IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR'S
BAUEN UND SANIEREN

Scherlenzendorf 1a
79252 Stegen-Eschbach
Telefon: 076 61 / 67 38
Telefax: 076 61 / 75 93
info@zimmerei-birkenmeier.de • www.zimmerei-birkenmeier.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

Bauflation

Baustoffe stark verteuert

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und höhere Energiepreise haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 Prozent, Bauholz um 61,4 Prozent. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23 Prozent.

STAHL ALS KOSTENTREIBER

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 Prozent mehr als 2020. Betonstahl wird unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 Prozent teurer als im Vorjahr, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte.

HÖHERE ENERGIEPREISE WIRKEN PREISTREIBEND

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1 Prozent gegenüber 2020. Dieser Baustoff wird unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser genutzt. Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 20,7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Auch Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 28,9 Prozent.

ARBEITEN AM BAU EBENFALLS DEUTLICH VERTEUERT

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Rekordteuerungsraten bei Holzbauarbeiten dürften ein Grund dafür sein, dass es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten den stärksten Anstieg im Rohbau gab. Sie verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 29,7 Prozent gegenüber 2020. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten verteuerten sich zum Beispiel um 10,5 Prozent und Klempnerarbeiten um 10,4 Prozent.

MEHR NEUBAUTEN GENEHMIGT

Trotz steigender Preise wurden in Deutschland zuletzt mehr Genehmigungen für Neubauten eingeholt. Von Januar bis November 2021 stieg die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,5 Prozent auf rund 145.000, dem höchsten Wert seit dem Jahr 2006.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden (der sogenannte Bauüberhang), seit dem Jahr 2008 zu.

Anna Katharina Fricke

Klimafreundliche Alternativen zu russischem Gas

Wie Baden-Württemberg seine Energieversorgung umbauen kann

Die Bedeutung von russischem Erdgas für die Energieversorgung Deutschlands wird künftig abnehmen. Auch im Südwesten wird das der Fall sein. Die fossilen Energieträger nun meist durch Gas aus anderen Ländern zu ersetzen, sei jedoch nur kurzfristig und in Maßen vertretbar, warnt die Plattform Erneuerbare Energien Baden-Württemberg (Plattform EE BW). Klimafreundliche Alternativen für die Sektoren Strom, Industrie und Gebäude gebe es genug, so Jörg Dürr-Pucher, Vorsitzender der Branchenvereinigung. Vor allem bei der Wärmeversorgung für Wohngebäude und Industrie sei ein Umstieg wichtig. Der Anteil der erneuerbaren Energien liegt hier nur bei rund 16 Prozent. „Im Gebäudesektor sind die Alternativen vor allem Wärmepumpen, Solarthermie und Biomasse – als klimafreundliche Energielieferanten für Einzelheizungen oder Wärmenetze. Zuerst müssen wir aber den Energieverbrauch im Gebäudebestand reduzieren. Hier können wir rasch zehn Prozent Energie einsparen und noch mehr durch

Baudler

Dach

..wir steigen Ihnen aufs

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



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



Sanieren.“ Auch für die Industrie und den Stromsektor gebe es treibhausgasneutrale Alternativen.

Der Krieg in der Ukraine führt Politik, Wirtschaft und Verbrauchern vor Augen, wie stark die Abhängigkeit von russischem Erdgas ist. Der russische Anteil am Gasverbrauch liegt in Deutschland bei rund 55 Prozent. Dies gilt es schnellstmöglich zu reduzieren. Klimafreundliche Alternativen gibt es in ausreichendem Maß: Das technische Potenzial erneuerbarer Wärme in der Bundesrepublik für das Jahr 2030 ist fast doppelt so hoch wie der heutige Endenergieverbrauch im Wärmesektor. Damit ist es sehr wahrscheinlich, dass in Deutschland bis 2030 genügend erneuerbare Wärme erzeugt werden kann, so dass ein Ausstieg aus der Nutzung aller fossilen Energieträger, inklusive Erdgas, machbar ist.

ERDGASANTEIL AM ENERGIEVERBRAUCH IM SÜDWESTEN LIEGT BEI 20 PROZENT

Doch noch hängt Deutschland am mit Erdgas gefüllten Tropf. Allein in Baden-Württemberg liegt der Erdgasanteil am gesamten Primärenergieverbrauch bei rund 20 Prozent. Der Endenergieverbrauch der industriellen Unternehmen im Südwesten wird seit rund zwanzig Jahren konstant mit 30 Prozent Erdgas gedeckt. In Wohngebäuden sieht es nicht besser aus: Zu mehr als drei Vierteln werden Wohnungen im Südwesten mit Heizöl und Erdgas beheizt. 43 Prozent davon nutzen Gas, etwa ein Drittel Öl. Sogar in fertiggestellten Neubauten verwenden die Eigentümer nur zu zwei Dritteln Erneuerbare, im Neubau verfeuern immer noch 22,4 Prozent Erdgas.

DIE ALTERNATIVEN LIEGEN AUF DER HAND

Bei der Stromerzeugung, die in BW zu sieben Prozent auf Erdgas basiert, ist der Umstieg vergleichsweise einfach: Mehr Photovoltaik, Windenergie und andere Erneuerbare braucht das Land. Die Photovoltaik und die Windenergie sollen im Jahr 2040 zusammen rund 70 Prozent des bis dahin gestiegenen Bruttostromverbrauchs

in Baden-Württemberg decken. Um das zu erreichen, muss die installierte Leistung der auf Dächern, Fassaden und im Freiland installierten Solarstrommodule bis 2040 mehr als verfünffacht werden, von heute knapp sieben auf rund 39 Gigawatt. Bei der Windenergie vergrößert sich die installierte Leistung bis 2040 um den Faktor sieben von heute 1,6 Gigawatt auf dann 11,5 Gigawatt. Das ist auch notwendig, weil künftig große Mengen an Wärme mit strombasierten Wärmepumpen erzeugt werden soll.

In der Industrie dagegen braucht es neben mehr Ökostrom vor allem Energieträger, die hohe Prozesstemperaturen ermöglichen. Hier bietet sich grüner Wasserstoff an. Um genügend des erneuerbaren Gases zu erzeugen, ist jedoch noch mehr Strom aus erneuerbaren Energien erforderlich. Eine weitere, bereits etablierte Alternative ist Biomethan, das als aufbereitetes Biogas ins bestehende Gasnetz eingespeist werden kann.

Um weg vom Gas zu kommen, braucht es in Wohngebäuden in einem ersten Schritt einen geringeren Energieverbrauch. „Allein eine optimierte Heizungsregelung und bewussteres Heizen der Nutzer sparen zehn Prozent des Energieverbrauchs“, so Jörg Dürr-Pucher. Danach gilt es, das Gebäude fit für erneuerbare Energien zu machen. Damit werden einzelne Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude bezeichnet, etwa eine Dachdämmung. Sie reduzieren den Energiebedarf um bis zu 80 Prozent. Das ist wichtig, denn erneuerbare Wärmenetze oder eine Wärmepumpe arbeiten bei einem niedrigen Temperaturniveau wesentlich effizienter. Meist muss dazu die Vorlauftemperatur des Heizsystems auf höchstens 55 Grad Celsius sinken.

WÄRMEPUMPEN, SOLARTHERMIE UND BIOMASSE – ÜBER WÄRMENETZ ODER EINZELHEIZUNG

Nachdem das Gebäude für die Erneuerbaren ertüchtigt wurde, können Gebäudeeigentümer zwischen mehreren Heizungstechnologien wählen: Wärmepumpen, Solarthermie, Biogas und Holzenergie – ob per Einzelheizung oder an ein Wärmenetz angeschlossen. Gerade in Städten mit hoher Wärmenachfrage auf kleinem Raum braucht es dringend den Neu- und Ausbau von Wärmenetzen. Bestehende Wärmenetze, die oft an ein Kohle- oder Gaskraftwerk angeschlossen sind, müssen künftig umgerüstet werden. Der Vorteil von Wärmenetzen: Hier können viele Haushalte auf einmal an tiefergeothermische Anlagen, zentrale Biomasse-Blockheizkraftwerke und industrielle Abwärme angeschlossen werden. Auch große Wärmepumpen sind für

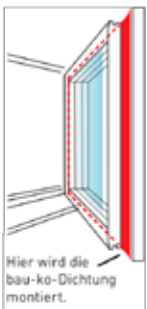
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



Holzfenster nicht wegwerfen!

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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



LBS

Ihr Baufinanzierer!

Bezirksleiter Kevin Menner

Tel. 0761 36887-60 + 01739787647

kevin.menner@LBS-SW.de

FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung

Südbaden GmbH

79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 **79115 Freiburg**

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

Wärmenetze sehr gut geeignet. Sie ermöglichen die Erschließung weiterer Wärmequellen wie Gewässer, Abwasserkanäle und Klärwerke.

Die Solarthermie ist eine weitere gute Wärmequelle für Wärmenetze: Hier ist Baden-Württemberg bundesweit Vorreiter. Solarthermische Großanlagen an Wärmenetzen im Südwesten umfassen inzwischen eine Gesamtfläche von 49.500 Quadratmeter, 45 Prozent der in Deutschland verbauten Kollektorfläche. In Ludwigsburg/Kornwestheim steht mit rund 15.000 Quadratmetern die bundesweit aktuell größte Anlage. Zu den solarthermischen Großanlagen werden kommen noch vermehrt solarthermische Kleinanlagen auf Hausdächern.

Wärmepumpen werden künftig meist in kleineren Wohngebäuden zum Einsatz kommen. Die Umstellung auf Wärmepumpen in diesem Bereich ist zwar sehr kleinteilig, aber recht schnell möglich. Im Jahr 2020 waren im Südwesten bereits 170.000 Wärmepumpen in Betrieb, der Zubau mit 25.000 Stück pro Jahr ist ziemlich groß. Bei gleichbleibender Wachstumsrate könnten im Jahr 2040 rund 500.000 Wärmepumpen die Bewohner mit Wärme

versorgen. Da Wärmepumpen Strom benötigen, um die Umweltwärme auf das Heizungsniveau zu heben, braucht es aber deutlich mehr Ökostrom im Land.

Auch die Holzenergie wird einen relevanten Platz in der erneuerbaren Wärmeversorgung haben. Nicht in Form von Kaminöfen, aber als effizienter und feinstaubarmer Pelletofen oder Scheitholzheizung. Bislang steht die Holzenergie sogar auf Platz eins der klimafreundlichen Wärmeversorgung: Mehr als 70 Prozent der erneuerbar bereitgestellten Wärme in Baden-Württemberg entfällt auf diese klimaneutrale Wärmeerzeugung.

FAZIT

Aus Klimaschutzgründen wie auch zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ist es zwingend nötig, auf Erdgas – und auch auf Öl – aus Russland und anderen Staaten zu verzichten. Die erneuerbaren Energien bieten in Verbindung mit Energiesparen und Energieeffizienz ausreichend Potenzial, um den Südwesten mit klimafreundlicher Energie zu versorgen.

Kein Immobilienkauf unter Druck

Neubauten sind Mangelware, deshalb suchen immer mehr Familien Häuser im Bestand. Das knappe Angebot wird immer öfter in Bieterverfahren vermarktet. Neben dem finanziellen Aspekt wird auch die Zeit zu einem Faktor, der viele Kaufinteressenten unter Druck setzt. Aus Sorge, leer auszugehen, kaufen viele Interessenten Immobilien, ohne sie vorher gründlich zu prüfen.

Wo die Nachfrage das Angebot so eklatant übersteigt, wie aktuell in gesuchten Lagen, können sich Kaufinteressenten offenbar nicht mehr ausreichend Zeit lassen und ein Objekt in Ruhe mehrfach und auch mit einem eigenen Sachverständigen besichtigen. Hilfreich ist dabei der VPB-Ratgeber. "Gute Vorbereitung = Schnelle Kaufentscheidung!", der kostenlos von der VPB-Website heruntergeladen werden kann. Der Ratgeber listet auf, was Kaufinteressenten schon vor der ersten Besichtigung prüfen und entscheiden sollten. Das beginnt bei der Klärung der eigenen Wohnbedürfnisse. Wer sich darüber im Klaren ist, wo er wohnen will, wie viel Räume er benötigt und wo das finanzielle Limit liegt, kann anhand seiner individuellen Checkliste Besichtigungen passender Objekte vereinbaren und unpassende Offerten von vornherein ausschließen. Wer gezielt besichtigt, spart Zeit und Nerven und gerät gar nicht erst in Versuchung, sich um ein unpassendes Objekt zu bemühen.

Im Vorfeld gründlich durchrechnen sollten Kaufinteressenten die Finanzierung. Zum aufgerufenen Kaufpreis kommen immer noch die Kaufnebenkosten, die sich nach dem Verkaufspreis richten und vorab kalkulieren lassen. Außerdem muss meist renoviert und umgebaut werden. Wer sich an Bieterverfahren beteiligen will, muss sein Limit und die voraussichtlichen Kosten kennen, sonst bietet er vielleicht zu viel. Rat der VPB-Berater: Im Vorfeld eines Kaufs immer auch das Bauamt aufzusuchen, um zu klären, ob es einen Bebauungsplan für das Gebiet gibt und ob der eventuell geplante Anbauten und Aufstockungen überhaupt erlaubt. Ebenso wichtig ist der Blick ins Grundbuch. Er bringt Klarheit über die Besitzverhältnisse und Lasten, die auf dem Grundstück liegen. Wohn- und Wegrechte beispielsweise können den Wert

einer Immobilie erheblich beeinträchtigen. Wichtig ist immer auch, ob das Haus in seiner heutigen Form überhaupt baurechtlich genehmigt ist. Prüfen sollte man auch, ob alle Pläne vorliegen.


**Wo gibt es
Farben, Lacke, Lasuren,
Tapeten, Bodenbeläge??**

Natürlich bei:


Farben Thon

Lieferung per Lastenfahrrad

Farben Thon

Wentzingerstraße 36 - 79106 Freiburg
Tel. 0761 / 27 40 66 - Fax 0761 / 28 73 27
e-mail: farben-thon@t-online.de - www.farben-thon.de
300 m² kompetente Beratung mitten in der Stadt
 Kundenparkplätze im Hof

Besteuerung kleiner Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke

Wer mit einer Photovoltaikanlage oder einem Blockheizkraftwerk Strom erzeugt und ihn zumindest teilweise gegen Entgelt in das öffentliche Netz einspeist, ist unternehmerisch tätig und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb, mit denen er der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer unterliegt. Um die einkommensteuerliche Behandlung solcher Anlagen zu vereinfachen, hat das Bundesfinanzministerium vor Kurzem in Abstimmung mit den Landesfinanzbehörden eine Neuregelung veröffentlicht.

EINKOMMENSTEUER

Damit ein Gewerbebetrieb im Sinne des Einkommensteuerrechts vorliegt, muss der Steuerzahler mit seiner Tätigkeit auf Dauer gesehen einen Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben anstreben. Maßgebend ist dabei die gesamte Lebensdauer des Betriebes von seiner Gründung bis zur Einstellung bzw. zum Verkauf. Angesichts des langen Zeitraums und der verschiedenen Einflussfaktoren fällt die Prognose, ob die Anlage auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet ist, nicht immer leicht. Eine Tätigkeit ohne Gewinnerzielungsabsicht wird als steuerlich unbeachtliche „Liebhabelei“ bezeichnet.

VEREINFACHUNGSREGELUNG

Die Vereinfachungsregelung für kleine Photovoltaikanlagen bzw. vergleichbare Blockheizkraftwerke unterstellt ohne weitere Prüfung, dass ein einkommensteuerlich unbeachtlicher Liebhabebetrieb vorliegt, wenn der Betreiber schriftlich erklärt, dass er die Vereinfachungsregelung in Anspruch nehmen möchte. Die Erklärung wirkt auch für die Folgejahre.

Nutzt man die Vereinfachungsregelung, entfällt die ansonsten ggf. erforderliche, aufwändige Prognoserechnung und man muss - auch bei bereits bestehenden Anlagen - keine Gewinnermittlung mehr erstellen.

Unter die Vereinfachungsregelung fallen Photovoltaikanlagen bei einer Leistung von bis zu 10 kW. Weitere Voraussetzung ist, dass die Anlage nach dem 31. Dezember 2003 erstmalig in Betrieb genommen wurde und auf einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder unentgeltlich überlassenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstück einschließlich Außenanlagen installiert ist. Die Vereinfachungsregelung kann auch dann in Anspruch genommen

werden, wenn in der Immobilie ein häusliches Arbeitszimmer genutzt wird oder wenn Räume (z.B. Gästezimmer) gelegentlich entgeltlich vermietet werden und die Mieteinnahmen daraus nicht mehr als 520 Euro im Jahr betragen.

Begünstigt sind auch vergleichbare Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von bis zu 2,5 kW. Auch hier ist Voraussetzung, dass das Blockheizkraftwerk erst nach dem 31. Dezember 2003 erstmalig in Betrieb genommen wurde und auf einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder unentgeltlich überlassenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstück einschließlich Außenanlagen installiert ist.

Das Wahlrecht bezieht sich auf die Anlage als solche. D. h. die oben genannten Leistungsmerkmale gelten auch für Anlagen, die von mehreren Steuerzahlern gemeinsam betrieben werden.

ERKLÄRUNG GEGENÜBER DEM FINANZAMT

Das Wahlrecht wird durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Finanzamt ausgeübt, die folgendes zur Photovoltaikanlage bzw. dem Blockheizkraftwerk enthalten muss;

- Erklärung, dass die Vereinfachungsregelung in Anspruch genommen wird
- Leistung der Anlage
- Datum der erstmaligen Inbetriebnahme
- Installationsort

Die Erklärung ist im Übrigen formfrei. Sie kann daher auch elektronisch in MeinILSTER oder per E-Mail an das Finanzamt übermittelt werden.

FOLGEN DER ANWENDUNG DER VEREINFACHUNGSREGELUNG

Nach der Abgabe der Erklärung unterstellt das Finanzamt, dass die Anlage von Beginn an ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben wurde. Dem entsprechend werden aus der Anlage weder Gewinne noch Verluste einkommensteuerlich berücksichtigt

- bei der aktuellen Veranlagung zur Einkommensteuer,
- in Vorjahren, soweit die Bescheide noch geändert werden können, z. B. weil sie unter dem Vorbehalt der Nachprüfung oder wegen der Gewinnerzielungsabsicht vorläufig ergangen sind oder weil sie mit Einspruch angefochten wurden,
- in den Folgejahren.

Eine Gewinnermittlung (Einnahmen-/Überschussrechnung oder Bilanz) muss nicht mehr abgegeben werden.

Zu beachten ist, dass es zu Nachzahlungen für Vorjahre kommen kann, wenn die Steuerbescheide geändert werden können und aus der Photovoltaikanlage/dem Blockheizkraftwerk bisher Verluste berücksichtigt wurden. In diesem Fall können auch Nachzahlungszinsen anfallen. In Vorjahren, deren Bescheide nicht mehr geändert werden können, verbleibt es bei der bisherigen steuerlichen Behandlung.

Die Vereinfachungsregelung hat zur Folge, dass diese kleinen Anlagen von Anfang an ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden. Da somit einkommensteuerlich kein Gewerbebetrieb vorliegt, stellt die Photovoltaikanlage bzw. das Blockheizkraftwerk kein Betriebsvermögen dar. Dementsprechend ist kein



0761 - 800 135

www.kiefer-maler-stuckateur.de

FREIBURG



Fallen die für kleine Photovoltaik und Blockheizkraftwerke genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Wahlrechts zu einem späteren Zeitpunkt weg, z.B. weil die Anlage vergrößert wurde, muss dies dem zuständigen Finanzamt schriftlich mitgeteilt werden.

UMSATZSTEUER

Für die umsatzsteuerliche Behandlung kommt es darauf an, ob mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage bzw. des Blockheizkraftwerks Einnahmen erzielt werden. Ob die Anlage steuerlich mit Gewinn oder Verlust betrieben wird, ist dagegen unbeachtlich. Dem entsprechend hat die vorstehend beschriebene Vereinfachungsregelung keinerlei Auswirkungen auf die Umsatzsteuer-

KLEINUNTERNEHMERREGELUNG

Umsätze aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage oder eines Blockheizkraftwerks unterliegen der Umsatzsteuer. Allerdings enthält das Umsatzsteuergesetz einer Vereinfachungsregel für sog. Kleinunternehmer, zu denen auch regelmäßig Betreiber einer Photovoltaikanlage oder eine Blockheizkraftwerkes gehören.

Kleinunternehmer ist man, wenn die Umsätze im Gründungsjahr voraussichtlich nicht mehr als 22.000 Euro betragen werden. In den Folgejahren, wenn die Umsätze im Vorjahr den Betrag von 22.000 Euro nicht überstiegen haben und im laufenden Jahr den Betrag von 50.000 Euro vorraussichtlich nicht übersteigen werden. Wird die unternehmerische Tätigkeit nur während eines Kalenderjahres ausgeübt, ist für die Ermittlung der vorstehend genannten Umsatzgrenzen der tatsächliche Umsatz in einen Jahresumsatz umzurechnen.

Kommt die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung, wird die Umsatzsteuer nicht erhoben. Allerdings kann in diesem Fall auch keine Vorsteuer in Zusammenhang mit der Anlage geltend gemacht werden.

Will man von der Vereinfachung keinen Gebrauch machen, etwa um die Vorsteuer aus dem Erwerb der Photovoltaikanlage oder des Blockheizkraftwerkes geltend machen zu können, kann auf die Aufwendung der Kleinunternehmerregelung verzichtet werden. Diese Option bindet für mindestens fünf Kalenderjahre.

Quelle: Bund der Steuerzahler

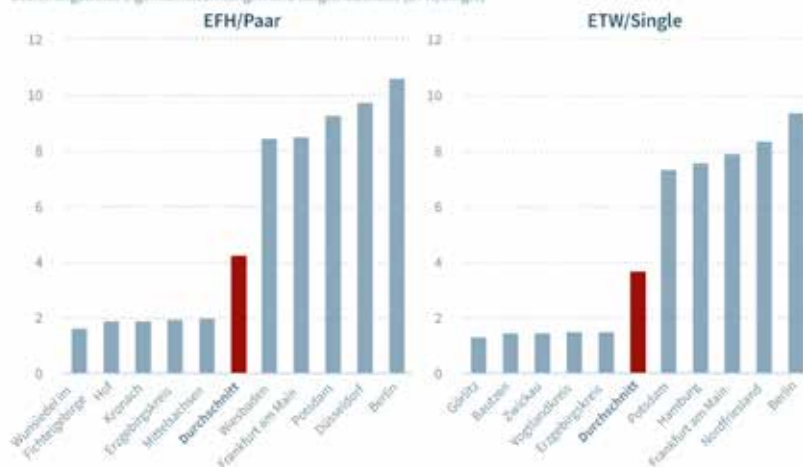
Grunderwerbsteuer - Für viele Haushalte kaum noch finanzierbar

Eine aktuelle Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft kommt zu einem erschreckenden Ergebnis: Paare müssen im Schnitt etwa vier Jahre und drei Monate sparen, um die Grunderwerbsteuer für ein Einfamilienhaus finanzieren zu können. Für die Finanzierung der Grunderwerbsteuer einer Eigentumswohnung müssen Singles etwa drei Jahre und neun Monate sparen.

festgelegt. In Baden-Württemberg beträgt der Steuersatz 5 %. Die Eigenkapitalanforderungen für die Grunderwerbsteuer sind in den vergangenen Jahren aufgrund der vielerorts dynamischen Kaufpreisentwicklungen stark gestiegen. In den letzten zehn Jahren haben sich die durchschnittlichen Preise für Wohneigentum fast verdoppelt (Bundesbank, 2021).

Anspardauer für die Grunderwerbsteuer

In Jahren; Regionen mit kürzester und längster Anspardauer für Einfamilienhäuser und Paarhaushalte (EFH/PAAR) beziehungsweise Eigentumswohnungen und Singelhaushalte (ETW/SINGLE)



Quellen: arbeitsmarkthochschule (2021), BA (2021), Destatis (2019), Institut der deutschen Wirtschaft

Die Grunderwerbsteuer ist Teil der Erwerbsnebenkosten, die Käufer beim Kauf eines Grundstücks und auch für darauf befindliche Gebäude aufbringen müssen. Sie hängt prozentual vom Kaufpreis der erworbenen Immobilie ab. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird seit der Föderalismusreform 2006 von den Bundesländern

Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zum deutschen Steueraufkommen zeigen, dass die Steuereinnahmen bei der Grunderwerbssteuer innerhalb von 10 Jahren (2011-2020) um gut 150 Prozent auf über 16 Milliarden Euro angestiegen sind. Die steigenden Kosten lassen jedoch den Traum vom Eigenheim für viele Menschen in Deutschland in weite Ferne rücken. Auch die Bundesregierung hat das im Grundsatz erkannt. Indes bleibt der Lösungsvorschlag im Koalitionsvertrag sehr schwammig, obwohl sich sowohl im Wahlprogramm der Grünen und der FDP Bestrebungen finden, die Grunderwerbsteuer zu reformieren.

Die oben beschriebenen Ergebnisse verdeutlichen, dass der Vorschlag, der neuen Bundesregierung zur Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer unbedingt konkretisiert werden muss. Je früher man sich dieses Themas annimmt, desto schneller schafft man eine gewisse Planungssicherheit für all diejenigen, die sich Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Wenn man weiterhin Wohneigentum als wichtige Säule der Altersvorsorge ansieht, darf die Bildung von Wohneigentum nicht an der Grunderwerbsteuer scheitern!

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Buchbesprechungen

Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022

Dieses Werk bietet einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen im Immobilienrecht. Die Autoren erläutern die höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung des vergangenen Jahres sowie sonstige aktuelle Entwicklungen im Kontext und zeigen deren Konsequenzen für die Gestaltungspraxis auf.

Das Buch basiert auf dem diesjährigen Skript der seit 2003 jährlich stattfindenden und seit vielen Jahren von den Verfassern bundesweit durchgeführten Veranstaltung "Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht" des Deutschen Anwaltsinstituts (DAI).

Der Inhalt des Buches geht deutlich über den des Vortragsskripts hinaus. Zusätzlich enthalten sind unter anderem

- Einführungen in die einzelnen Problemkreise
- ausführliche Formulierungsbeispiele für Vertragsklauseln
- Erkenntnisse aus den geführten Diskussionen
- eine Zusammenfassung aller Folgen für die Vertragsgestaltung und die Vorbereitung sowie den Vollzug der Verträge
- zusätzliche Beiträge der drei Autoren und einiger Gastreferenten

Zielgruppe

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

Herrler / Hertel / Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022 C.H.BECK, 2022; XIX, 340 S., Softcover 59,00€; ISBN 978-3-406-77136-1


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
 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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Gebäude-Elektromobilitäts- infrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) statuieren energierechtliche Anforderungen an Gebäude und deren Technik. Das GEG führt seit dem 1.11.2020 die bisher in EnEG, EnEV und EEWärmeG enthaltenen Regelungen zur Energieeffizienz zusammen. Das seit dem 25.3.2021 geltende GEIG befasst sich mit der Ausstattung von Gebäuden mit Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobile. Der neue Kommentar zum Gebäudeenergiegesetz erörtert das komplette neue Energie(einspar)recht für Gebäude. Ausführlich werden die Neuregelungen und ihre Auswirkungen für Neubauten sowie für Bestandsgebäude erörtert. So gelingt die rechtskonforme Umsetzung und Gestaltung der neuen gebäudebezogenen Energieeffizienz- und -infrastrukturvorgaben.

Schwerpunkte

Baulicher Wärmeschutz; Anforderungen an Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung; Obligatorische Energieberatung; Neue Energieausweise; Ausnahmen und Befreiungen; Ausstattung von Gebäuden mit Ladeinfrastruktur für Elektromobile; Vollzugsfragen; Neue Bußgeldregelungen

Praxisnah und auf einen Blick

Die Bezüge zum Klimaschutzrecht sowie zu anderen benachbarten Rechtsgebieten wie dem Baurecht sind mitkommentiert, technische Vorbemerkungen zu den einzelnen Abschnitten erleichtern das Verständnis.

Herausgegeben von Prof. Dr. Matthias Knauff, LL.M. Eur.
 Nomos, 2022, 737 Seiten, gebunden; ISBN 978-3-8487-7177-6

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

**Ruf an!
0761
45997-0**





HOPP UND HOFMANN

Great Place To Work 2019
 Best Arbeitgeber Baden Württemberg

Mehr Infos auf: www.hopp-hofmann.de/karriere
 Wir freuen uns auf Dich.

Energetische Sanierung bei der Steuererklärung 2021 geltend machen

20 Prozent der Kosten können abgesetzt werden

Wer sein Haus kürzlich energetisch saniert hat, kann die Kosten bei der Steuererklärung für 2021 steuerlich geltend machen. Die Steuerlast sinkt dann über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent, bis zu 40.000 Euro. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Förderfähig sind unter anderem Wärmedämmungen, Wärmeschutzfenster oder neue Heizungen. Bedingung ist, dass die Umbauten nicht vor 2021 begonnen wurden, die Immobilie mindestens zehn Jahre alt ist und die Eigentümer darin wohnen. Auch müssen technische Vorgaben eingehalten werden. Zu beachten gilt: Ein und dieselbe Sanierungsmaßnahme kann nicht staatlich gefördert und steuerlich begünstigt werden. Die individuellen Bedingungen sind vorab immer mit einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater abzustimmen.

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

Wichtig ist: Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die bereits Zuschüsse des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der Förderbank KfW für die Umbaumaßnahmen erhalten haben, können die Kosten nicht bei der Steuererklärung geltend machen. Wer aber eine umfangreiche energetische Sanierung durchführt und damit den Maximalbetrag der förderfähigen Kosten bei BAFA und KfW überschreitet, kann einzelne Sanierungsmaßnahmen steuerlich ansetzen. Kombinieren ist also erlaubt, kumulieren nicht.

Die steuerliche Begünstigung bietet eine gute finanzielle Unterstützung, wenn Sanierungswillige erst nach der energetischen Sanierung bemerken, dass ihnen mit der nicht genutzten BAFA- oder KfW-Förderung viel Geld entgangen ist. Auch wer keine für staatliche Fördergelder unerlässliche Gebäudeenergieberatung in seinem Haus durchführen lassen konnte oder wollte, kann die Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen. Für Personen, die Anfang dieses Jahres vom KfW-Förderstopp betroffen waren, wird die steuerliche Begünstigung für die Steuererklärung erst im nächsten Jahr interessant.

„In der Regel lohnen sich die Zuschuss- oder Tilgungszuschüsse mehr als die steuerliche Förderung“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Wer sich trotzdem für letzteres entscheidet, sollte dies immer mit einem Steuerberater abstimmen. So vermeidet man unschöne Überraschungen.“ Wer etwa nur wenig Steuern zahlt, bekommt vom Finanzamt auch wenig zurück und kann daher keine hohen Sanierungskosten geltend machen. Daher sollten sich Sanierungswillige möglichst frühzeitig Gedanken darüber machen, welche Art der staatlichen Unterstützung sie in Anspruch nehmen möchten.

SANIERUNGSKOSTEN ÜBER DREI JAHRE GELTEND MACHEN

Die steuerliche Begünstigung gilt nur für Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2020 begonnen wurden und vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Förderfähig sind Lüftungsanlagen, Wärmedämmungen von Fassade, Dach und Geschossdecken und die Erneuerung der Fenster. Wird die bestehende Heizungsanlage optimiert oder getauscht, sind die Kosten dafür ebenfalls ansetzbar. Auch der Einbau von digitalen Systemen zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung gilt als geförderte Einzelmaßnahme, ebenso wie die Hälfte der Kosten einer energetischen Baubegleitung und Fachplanung. Immer gilt: für Teile des Gebäudes, die nicht zum Wohnen genutzt werden, also beispielsweise ein Arbeitszimmer, kann der Steuervorteil nicht in Anspruch genommen werden.

Die Sanierungskosten werden drei Jahre lang bei der Einkommenssteuererklärung angegeben. Im ersten und zweiten Jahr sind es jeweils sieben Prozent, im dritten Jahr werden sechs Prozent von bis zu 200.000 Euro abgeschrieben. Insgesamt lassen sich daher über die drei Jahre bis zu 40.000 Euro pro Wohnobjekt von der Steuerschuld abziehen. Die Kosten für eine förderfähige Energieberatung gelten ebenfalls als Aufwendungen für energetische Sanierungen. Sie sind mit der Steuererklärung zur Hälfte abzugsfähig. Wichtig ist, dass der Energieberater vom BAFA oder der KfW zugelassen ist.

ANFORDERUNGEN BEACHTEN

Bedingung für die steuerliche Begünstigung ist, dass bei der Sanierung die technischen Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude eingehalten werden. Bei der Wärmedämmung von Außenwänden etwa darf die Wärmedurchlässigkeit, der sogenannte U-Wert, nicht über 0,20 Watt pro Quadratmeter und Kelvin ($W/(m^2K)$) liegen. Bei Fenstern gilt ein Maximalwert von 0,95 $W/(m^2K)$. Zu den Fördervoraussetzungen zählt auch, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer nur Sanierungen in selbstgenutzten Immobilien geltend machen dürfen.

Zudem müssen Fachunternehmen die Umbauten durchführen und eine entsprechende Rechnung stellen. Sie stellen anschließend auch die Bescheinigung für das Finanzamt aus. Vorlagen dafür stellt das Bundesfinanzministerium kostenfrei zum Download bereit. Werden mehrere Maßnahmen kombiniert, muss ein Energieberater oder eine Energieberaterin hinzugezogen werden; eine entsprechende Bescheinigung für das Finanzamt ist auch hier erforderlich. Übrigens: Der Gegenwert von Eigenleistungen sowie die dazugehörigen Materialien können weder gefördert noch steuerlich geltend gemacht werden.

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

Energieversorger möchte nur elektronischen Kontakt

So eine Vertragsklausel ist unwirksam: Online-Verträge sind auch per Brief kündbar

Der Bundesverband der Verbraucherzentralen beanstandete Klauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Hamburger Energieversorgers LichtBlick. Kunden konnten beim Unternehmen Strom- und Gaslieferverträge telefonisch abschließen. Es wirbt auch auf Wochenmärkten für sich, Bedingung für den Vertragsschluss ist allerdings die Angabe einer E-Mail-Adresse. Eine Vertragsklausel von LichtBlick lautete: „Diese Lieferverträge sind reine Online-Verträge, d.h. die Kommunikation erfolgt ausschließlich auf elektronischen Kommunikationswegen“. Wenn aus Gründen, die der Kunde zu vertreten habe, der Postweg genutzt werden müsse, werde dafür Entgelt fällig, hieß es weiter. Die Verbraucherschützer kritisierten die Klauseln als unzulässig, das Landgericht Hamburg gab ihnen Recht (312 O 94/20). Die Regelungen benachteiligten die Kunden unangemessen und seien daher unwirksam. Der Energieversorger dürfe die Kunden nicht zu elektronischer Kommunikation zwingen, so das Landgericht, das widerspreche gesetzlichen Vorgaben. Verbraucher

könnten den Vertrag mit dem Unternehmen allemal mit einem Brief widerrufen oder kündigen. Kunden könnten auch ein Einschreiben schicken, um den Zugang beim Unternehmen sicher nachweisen zu können. Irgendwo auf der Webseite von LichtBlick stehe das sogar im Kleingedruckten, das genüge als Information jedoch nicht. Die AGB-Klausel sei mindestens unklar. Wer nicht wisse, dass er entgegen der Klausel auch die Papierform wählen dürfe, könne die Klausel nur so verstehen, als sei eine Kündigung per Brief ausgeschlossen. Intransparent sei auch die Entgeltklausel: LichtBlick wolle den Kunden Kosten für Briefe „verursachergerecht“ in Rechnung stellen, z.B. solange sie sich nicht auf dem Kundenportal registriert haben. Damit stehe in keiner Weise fest, welche Kosten auf die Kunden zukämen. Offen bleibe zum Beispiel, ob neben dem Porto noch Bearbeitungsgebühren verlangt würden. Urteil des Landgerichts Hamburg vom 29.04.2021 – 312 O 94/20

onlineurteile.de

Energie: Neukunden müssen mehr zahlen

Energiegrundversorger muss nicht alle Kunden zum gleichen Preis beliefern

Ein Verbraucherschutzverband beanstandete die Praxis eines kommunalen Energieversorgers, neuen Kunden in der Grundversorgung teurere Tarife anzubieten. Dieses Vorgehen traf in den letzten Monaten vor allem Kunden, deren Gaslieferanten aufgrund rasch steigender Gaspreise „pleite“ gingen und die Lieferungen einstellen. Sie mussten sich notgedrungen nach Alternativen umsehen. Es sei unzulässig, Haushaltskunden zu unterschiedlichen Preisen zu

beliefern und den Tarif vom Datum des Vertragsschlusses abhängig zu machen, kritisierten die Verbraucherschützer. Ihre Unterlassungsklage scheiterte jedoch beim Oberlandesgericht (OLG) Köln (6 W 10/22). Der Grundversorger muss nicht alle Kunden zu gleichen Preisen beliefern, entschied das OLG. Grundversorger müssten laut Energiewirtschaftsgesetz erstens ihre Vertragsbedingungen und Preise öffentlich bekannt geben und zweitens alle Haushaltskunden zu diesen Bedingungen und Preisen beliefern. Wenn das Gesetz vom Grundsatz der Preisgleichheit ausgehe, sei dies so zu verstehen: Energie dürfe nur zu den veröffentlichten Preisen geliefert werden. Daraus sei aber nicht die Pflicht zum Einheitstarif abzuleiten. Wenn Energieversorgungsunternehmen in der Grundversorgung ihre Preise festlegten, dürften sie zwischen Altkunden und Neukunden unterscheiden. Natürlich würden so die Neukunden benachteiligt, sie müssten tiefer in die Tasche greifen. Dies sei aber sachlich begründet. Der Einheitstarif als Alternative sähe so aus: Alle Kunden in der Grundversorgung müssten mehr zahlen. Beschluss des Oberlandesgerichts Köln vom 02.03.2022 – 6 W 10/22

onlineurteile.de

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
■■■■ DIE FACH-HÄNDLER ■■■■
Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren

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

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

VEESER BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann Tankschutz

www.tankschutz-seemann.de

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

TÜV-Mängelbeseitigung

MÄNNER

Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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

Streit um die Mietkaution

„Renoviert übergeben“ wurde eine Wohnung, wenn sie nur geringfügige Gebrauchsspuren aufwies

Beim Auszug der Mieter verlangte die Vermieterin, sie müssten die Wohnung renovieren. Das komme nicht in Frage, erklärten die Eheleute, schließlich seien die Räume bei ihrem Einzug auch nicht renoviert gewesen. Das bestritt die Vermieterin und weigerte sich, die Mietkaution herauszurücken. Die Mieter zogen vor Gericht, um den Betrag zurückzubekommen. Das Landgericht Krefeld gab ihnen Recht, weil sie mit Fotos belegen konnten, wie die Mietwohnung bei ihrem Einzug aussah (2 S 26/20). Eine Wohnung werde in renoviertem Zustand übergeben, wenn sie allenfalls geringfügige Gebrauchsspuren aufweise. Bagatellen also, betonte das Landgericht. Um unwesentliche Gebrauchsspuren gehe es aber nicht, wenn – wie hier – im Wintergarten eine

orangefarbene Wand mit Dreiecken bemalt sei, wenn im Kinderzimmer eine lila-grüne Bordüre angebracht und auf der Zimmerdecke ein Sternenhimmel aufgeklebt sei. Von einer renoviert übergebenen Wohnung könne bei so ungewöhnlicher Gestaltung von Decken und Wänden keine Rede sein. Dass die Mieter bei ihrem Einzug die Dekorationen nicht beanstandeten, spiele dabei keine Rolle. Daraus könne man nicht schließen, dass die Mieter die Wohnung als renoviert betrachtet und damit akzeptiert hätten, bei ihrem Auszug Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen oder zu finanzieren. Urteil des Landgerichts Krefeld vom 25.08.2021 – 2 S 26/20

onlineurteile.de -

Bohrlöcher in der Terrassenwand

Ist dafür die Zustimmung des benachbarten Reihenhauses Eigentümers erforderlich?

Die beiden Reihenhäuser liegen leicht versetzt nebeneinander. Die Außenwand des Hauses von Herrn A ragt über das von Herrn B gemietete Haus hinaus. Hinter dem freistehenden Teil dieser Außenwand liegt die Terrasse des Mieters B. Die Terrasse wollte er mit einer elektrischen Markise ausstatten. B bohrte deshalb Löcher in den Putz der Außenwand, um einen Kabelkanal für die Stromleitung zu verschrauben. Darauf reagierte Nachbar A äußerst ungnädig. Dessen Anwalt forderte B auf, den Eingriff in das Eigentum von A rückgängig zu machen. Mieter B winkte ab und verwies darauf, dass er seine Vermieterin um Erlaubnis gefragt habe. Nun zog der Hauseigentümer A vor Gericht und verlangte, B müsse die Stromleitung plus Kabelkanal beseitigen und die Bohrlöcher schließen. Ob der Nachbar darauf einen Rechtsanspruch habe, hänge von der Art der Wand ab, erklärte der Bundesgerichtshof (V ZR 25/21). Wenn es sich hier um eine so genannte Nachbarwand handeln würde, dürften beide Nachbarn die Wand auf ihrer jeweiligen Seite frei benutzen (sie bepflanzen, anstreichen, mit Löchern versehen ...). Frei bedeute: auch ohne den anderen Nachbarn um Erlaubnis zu fragen. Eine Nachbarwand sei eine auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errich-

tete Mauer, die zum Anbau auf beiden Seiten bestimmt sei. Ihr wesentliches Merkmal sei, dass die Standsicherheit beider Häuser von ihr abhängen. Bautechnisch betrachtet, seien die Gebäude in diesem Fall unselbständig. Wenn Reihen- oder Doppelhäuser dagegen durch einen zweischaligen Wandaufbau, also durch zwei separate Wände getrennt seien, handle es sich nicht um eine Nachbarwand. Vielmehr gewährleisteten dann zwei Grenzwände die Standsicherheit der Gebäude jeweils eigenständig. Und so lägen die Dinge im konkreten Fall. Die Außenmauern der beiden Reihenhäuser seien durch eine Fuge getrennt, die Mauerschalen eindeutig jeweils einem Gebäude zuzurechnen, dessen Statik sie selbständig sicherten. Daher gehöre die fragliche Außenwand neben der Terrasse von B allein dem Hauseigentümer A. Mieter B hätte ohne dessen Zustimmung keine Löcher bohren dürfen. Er sei verpflichtet, die Wand wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.11.2021 – V ZR 25/21

onlineurteile.de



...die richtige Wahl seit 1875

Waibel KG

HEIZUNG SANITÄR

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

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



Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6
79114 Freiburg

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



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

Stechend-beißender Geruch aus der Eigentumswohnung

Der psychisch kranke Eigentümer kann zum Verkauf seiner Wohnung gezwungen werden

Unsere Rechtsordnung schützt zwar das Eigentum, in besonders gelagerten Fällen kann es dennoch entzogen werden. Dies zeigte sich bei der Klage einer Eigentümergemeinschaft gegen einen Miteigentümer. Aus dessen Wohnung drangen kontinuierlich Fäkalgerüche, die zudem durch Ventilatoren in die Nachbarwohnungen geblasen wurden. Terrassen und Gärten waren praktisch unbenutzbar, da der Gestank den Bewohnern den Atem verschlug. Das Landgericht Tübingen verpflichtete den Eigentümer, seine Wohnung zu verkaufen (1 S 39/94). Dies sei zwar der schwerste aller möglichen Eingriffe in das Eigentum. Der Mann

sei jedoch psychisch so schwer erkrankt, dass anders eine Besserung der Lage nicht zu erwarten sei. Laut Gesetz dürfe einem Eigentümer die Wohnung zwar nur entzogen werden, wenn er die Eigentümerpflichten schwer verletze. Angesichts der Krankheit des Betroffenen könne man auch wohl kaum von vorwerfbarer Verschulden sprechen. Da er die Miteigentümer jedoch massiv im Gebrauch ihres Eigentums beeinträchtige, sei die angeordnete Zwangsmaßnahme hier gerechtfertigt. Urteil des Landgerichts Tübingen vom 22.09.1994 – 1 S 39/94

onlineurteile.de

Solaranlagen-Leistung falsch berechnet

Eine Eigentümergemeinschaft verlangt vom beratenden Ingenieur Schadenersatz

Eine Eigentümergemeinschaft beauftragte ein Ingenieurbüro mit „Vor-Ort-Energieberatung“. Der Ingenieur empfahl, die Heizungsanlage durch eine Gas-Brennwert-Anlage und eine Solaranlage zu ersetzen. So wurde es auf der Eigentümerversammlung beschlossen – auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Ingenieurs, der dann auch die Anlagen plante und die Installation überwachte. Der Bau der Solaranlage werde ca. 45.000 Euro kosten, hatte der Berater geschätzt, ihr Betrieb werde jährlich 74.844 kWh Strom sparen. Das entspreche (bei 0,07 Euro pro kWh

= Strompreis von 2011) einem Betrag von 5.239 Euro. In ca. achteinhalb Jahren sollte sich demnach die Anlage amortisiert haben. Dieses Ziel wurde nicht annähernd erreicht, die Berechnungen des Planers waren fehlerhaft. Im Laufe von fünf Jahren schwankte die Energieersparnis durch die Solaranlage zwischen 11.282 kWh und 16.486 kWh. Deshalb verklagte die Eigentümergemeinschaft den beratenden Ingenieur auf Zahlung von über 30.000 Euro Schadenersatz: Sie habe die Solaranlage nur in Auftrag gegeben, weil er eine hohe Energieersparnis versprochen habe. Angesichts ihrer geringen Leistung stelle die Anlage eine Fehlinvestition dar. Die Anlage leiste vielleicht weniger als erwartet, erklärte das Landgericht, das habe aber nicht zu einem finanziellen Schaden für die Eigentümer geführt. Immerhin werde weniger Strom verbraucht als früher. Mit dieser Begründung wies das Landgericht die Klage der Eigentümergemeinschaft ab. Damit war das Oberlandesgericht Düsseldorf nicht einverstanden (22 U 66/21). Anders als angenommen, amortisiere sich die Anlage nicht nach achteinhalb Jahren. Die Ermittlung der Energieersparnis gehörte zur Planungsaufgabe. Falsche Berechnungen seien der Grund für den Planungsauftrag ans Ingenieurbüro und für den Installationsauftrag gewesen. Insofern sei sehr wohl von einem Schaden auszugehen. Der sei aber anders zu berechnen, als die Eigentümergemeinschaft meine. Der Ingenieur müsse sie finanziell nicht so stellen, als würde die Anlage funktionieren wie versprochen. Denn zum einen habe sich der Planer da zu einer unmöglichen Leistung verpflichtet: Eine Solaranlage mit der versprochenen Leistung sei technisch gar nicht realisierbar. Zum anderen könnten die Eigentümer die Solaranlage insgesamt über 20 Jahre lang nutzen und damit stetig Energie sparen, wenn auch nicht so viel wie erhofft. Um den Schaden durch die falsche Beratung zu berechnen, müsse man die Kosten der Anlage ihren Erträgen gegenüberstellen: den Erträgen, die bis jetzt erzielt wurden und künftigen Erträgen, die die Anlage bis zum Ende ihrer Lebensdauer noch erzielen könne. Bei stetig steigenden Energiepreisen dürfte der Vorteil durch die Anlage mindestens bei 25.000 Euro liegen. Demnach belaufe sich der zu ersetzende Schaden auf knapp 11.000 Euro (20.000 Euro minus KfW-Zuschuss für die Anlage). Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 08.10.2021 – 22 U 66/21

onlineurteile.de

moser
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



MOSEER BAUSERVICE
bäreustark
QUALITÄT IM BAU

Alles aus einer Hand.

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

Heizungen: Nach 30 Jahren raus aus dem Haus

Vor dem Jahr 1992 eingebaute Heizkessel müssen dieses Jahr erneuert werden

Wer eine mehr als 30 Jahre alte Heizung betreibt, muss diese unter Umständen austauschen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher in diesem Jahr prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1992 eingebaut wurde. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Das Alter des Kessels kann man auf dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder in den Bauunterlagen nachlesen. Raus aus dem Keller müssen Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertkessel fallen nicht unter die Regelung. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon lange in ihrer Immobilie wohnen, sind generell von der Austauschpflicht befreit. Gesetzlich festgelegt ist die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Fachleute von Zukunft Altbau raten, bereits vor der gesetzlichen Verpflichtung nach 20 Jahren zu prüfen, ob eine neue Heizung sinnvoll ist. Ist dies der Fall, sollte man auf erneuerbare Energien setzen.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunfialtbau.de.

Nach 30 Jahren Betrieb müssen Heizkessel in der Regel ausgetauscht werden. Die Gesetzespflicht ist als Anstoß für Gebäudeeigentümer zu verstehen: Erreichen Öl- und Gasheizungen dieses Betriebsalter, belasten sie Geldbeutel und Klima und drohen unerwartet auszufallen. Die Hälfte der Heizkessel in Deutschland ist bereits älter als 20 Jahre. Der Anteil der über 30 Jahre alten Heizkessel steht nicht exakt fest, Experten gehen jedoch von rund zwei Millionen aus. „Diese Uraltkessel sollten unbedingt erneuert werden“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Neue Heizungen haben deutlich bessere Wirkungsgrade, die Investition rechnet sich in vielen Fällen schon nach wenigen Jahren. Dies ist umso schneller der Fall, wenn zusätzliches Energiesparpotenzial bei der Optimierung von Regelung und Hydraulik genutzt wird.“ Bereits ab einem Alter von 20 Jahren sollten Hauseigentümer prüfen lassen, ob sich ein Tausch gegen eine moderne und effiziente Anlage lohnt, raten viele Fachleute.

AUS FÜR KONSTANTTEMPERATURKESSEL

Nur für Konstanttemperaturkessel mit einer Nennleistung zwischen vier und 400 Kilowatt endet die Betriebserlaubnis nach drei Jahrzehnten. Brennwert- und Niedertemperaturanlagen dürfen weiterlaufen. Die Eigentumsverhältnisse in Wohngebäuden sind ebenfalls von Bedeutung: Haben Eigentümerinnen und Eigentümer eine Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten zum 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dürfen sie ihre Heizung weiter betreiben, auch wenn es sich um Konstanttemperaturkessel handelt. Bei einem Eigentümerwechsel gilt dann die Austauschpflicht. Die neuen Eigentümer haben zwei Jahre Zeit, die Heizung zu tauschen.

Wie sie das Alter ihrer Heizung ermitteln können, ist den meisten Heizungseigentümerinnen und -eigentümern unklar. „Das Typenschild auf dem Heizkessel gibt neben Hersteller und Leistung auch das Baujahr an“, weiß Jörg Knapp vom Fachverband

Sanitär-Heizung-Klima Baden-Württemberg. „Es zu finden, ist jedoch nicht immer leicht. Bei manchen Heizkesseln befindet sich das Schild unter einer Abdeckung.“ Weitere Möglichkeiten zur Bestimmung des Alters sind die Rechnung der Heizung, Protokolle des Schornsteinfegers oder Datenblätter zur Heizung. „Wer gar keine Informationen mehr zur Hand hat, kann sich an Fachleute wenden“, so Knapp. „Schornsteinfeger sind in der Lage, das Alter der Heizung bei der Kontrolle festzustellen.“ Eine weitere Möglichkeit ist die Wartung der Heizung; dort lassen sich Alter und Heizungstechnik ebenfalls aufklären. Vor Ort können die Fachleute außerdem eine Empfehlung abgeben, ob es sich lohnt, die Heizung bereits vor Ablauf der 30 Jahre auszutauschen.

KÜNFTIG AUF ERNEUERBARE ENERGIEN SETZEN

Wer eine neue Heizung erwirbt, sollte darauf achten, dass sie möglichst wenig Schadstoffe und Kohlendioxid (CO₂) ausstößt. Am besten eignen sich Geräte, die erneuerbare Energien nutzen. Dazu zählen vor allem Wärmepumpen und – mit Abstrichen – auch Holz- und Pelletheizungen. Erstere können gut mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden, letztere mit Solarthermieanlagen. Auch der Anschluss an ein Wärmenetz liefert oft Wärme aus regenerativen Quellen. Ist ein Tausch auf Basis erneuerbarer Energien vorgesehen, müssen Hauseigentümer Folgendes berücksichtigen: Die Ökoheizungen werden umso effizienter, je niedriger die erforderliche Temperatur des Heizungswassers, die sogenannte Vorlauftemperatur, ist. Eine gute Wärmedämmung reduziert sie deutlich.

Die Wärmewende zuhause lohnt sich. Erneuerbare-Energien-Heizungen schonen nicht nur das Klima, sondern verursachen auch weniger Kosten. Ihre Anschaffungskosten sind nach Abzug der Förderung mit denen von Öl- und Erdgasheizungen vergleichbar. Sie sind jedoch nicht von der steigenden CO₂-Abgabe

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

Abdichtungstechnik



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

auf fossile Brennstoffe betroffen. Außerdem macht die Nutzung erneuerbarer Wärme unabhängiger von fossiler Energie und ihren Preisschwankungen. Wichtig ist auch: Die Bundesregierung plant laut Koalitionsvertrag, dass zum 1. Januar 2025 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden soll. Daher heißt es an dieser Stelle aus vielerlei Gründen rechtzeitig vorzudenken.

GEBÄUDEENERGIEBERATUNG HILFT BEI DER RICHTIGEN WAHL

Wenn Hauseigentümerinnen und -eigentümer bei der Wahl der passenden Heizung die richtige Wahl treffen wollen, sollten sie eine professionelle Gebäudeenergieberatung durchführen lassen, rät Frank Hettler von Zukunft Altbau. Fachleute beraten vor Ort und wissen auch, welche Förderprogramme zur Verfügung stehen. Ihre Dienstleistung wird zu 80 Prozent finanziell unterstützt, bis zu 1.300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten.

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

BADEN-WÜRTTEMBERG:

BEIM HEIZUNGSTAUSCH GILT DAS EWÄRMEG

Hauseigentümerinnen und -eigentümer im Südwesten sollten beim Heizungstausch eine spezielle Anforderung beachten: In Baden-Württemberg müssen alle neuen Heizungen in bestehenden Gebäuden zu mindestens 15 Prozent durch erneuerbare Energien unterstützt werden. Das sieht das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes vor. Alternativ kann man etwa zusätzliche Dämmmaßnahmen realisieren, um die gesetzliche Vorschrift zu erfüllen.

Seniorengerechtes Wohnen

Sicheres Wohnen im Alter

Wie mit relativ einfachen Mitteln das Zuhause für Senioren sicherer wird.

Im Alter wird manches schwierig, was uns früher leicht fiel, denn Beweglichkeit, Sehfähigkeit und Gleichgewichtssinn lassen nach. Mit etwas Planung ist ein seniorengerechtes Wohnen in den eigenen vier Wänden möglich.

DER EINGANGSBEREICH: MEHR LICHT

Vielen älteren Menschen fällt es schwer, lange zu stehen. Außerdem lässt die Sehkraft nach. Deshalb sollte auf einen gut ausgeleuchteten Flur geachtet werden. Bewegungssensoren helfen, dass das Licht von allein angeht. Eine Sitzgelegenheit erleichtert das Anziehen von Schuhen. Stolperfallen – wie lose Teppiche – sollten vermieden werden, ebenso wie Türschwellen.

DER WOHNBEREICH: KEINE UNNÖTIGEN MÖBEL

Das Wohnzimmer ist das Zentrum des Alltags. Hier sollten die technischen Geräte so aufgestellt sein, dass ein Kabelsalat am Boden vermieden wird. Teppiche und Läufer sind auch hier eine große Stolpergefahr; am besten, die Teppiche mit Klebeband befestigen. Nicht notwendige Möbelstücke und bewegliche Gegenstände aus dem Zimmer entfernen. Seniorenfreundliche Sitzmöbel erleichtern das Hinsetzen und Aufstehen.

DAS BADEZIMMER: GRIFFE GEBEN HALT

Das Bad ist einer der gefährlichsten Räume für Senioren. Die Fliesen am Boden sind rutschig und gerade nach Bad und Dusche erhöht sich durch den nassen Boden die Rutschgefahr. Ohne Unterstützung ist das Ein- und Aussteigen aus dem Bad nur schwer möglich. Mit einem Haltegriff in Dusche, im Wannbereich und neben der Toilette können sich die Senioren besser und sicher abstützen. Ein Duschhocker, eine Badewanne mit Einstiegshilfe und ein erhöhter WC-Sitz helfen ebenfalls.

DAS SCHLAFZIMMER: BEQUEM UND SICHER

Ein altersgerechtes, erhöhtes Bett erleichtert das Aufstehen. Sehr schön sind auch Funktionsbetten mit einem elektrisch verstellbaren Lattenrost. Auch das Schlafzimmer sollte gut beleuchtet sein. Bewegungsmelder sorgen für ein schnelles Anschalten des Lichts, wenn der Schalter nicht in Reichweite ist. Ein dauerhaftes Nachtlicht hilft ebenfalls bei der ersten Orientierung.



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



FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG MÖGLICH

Wer einen altersgerechten Umbau seiner Wohnung plant, sollte sich über Fördergelder informieren. Die Pflegeversicherung bezuschusst beispielsweise wohnumfeldverbessernde Maßnahmen mit bis zu 4.000 Euro. Wichtig ist in diesem Fall, dass das Vorhaben bei Antragstellung noch nicht begonnen wurde. Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise Türverbreiterungen, fest installierte Rampen und Treppenlifte oder ein altersgerechter Umbau des Badezimmers. Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt beispielsweise durch spezielle Förderprogramme Umbaumaßnahmen.

DER RICHTIGE VERSICHERUNGSSCHUTZ IM ALTER

Zum altersgerechten und sicheren Wohnen gehört auch der passende Versicherungsschutz. Unachtsamkeiten und Unfälle begleiten uns im Alltag. Eine Privathaftpflichtversicherung hilft dabei, die finanzielle Last im Fall der Fälle zu tragen. Bei der GEV erhalten Versicherungsnehmer ab dem vollendeten 60. Lebensjahr Sonderkonditionen, weil mit mehr Lebenserfahrung so mancher Fehler kein zweites Mal passiert. Bei Haus & Grund in Freiburg berät Sie Herr Heimar Traube, 0761 / 20 888 57.

GEV Versicherung

Sprühen mit Akkukraft

Neuer Helfer im Garten:

Kärcher Akku-Drucksprüher PSU 4-18

Mit dem Drucksprüher PSU 4-18 erweitert Kärcher sein Angebot an Produkten für den Garten und baut gleichzeitig seine Akkuplattform mit einem neuen Gerät in der 18 Volt-Klasse weiter aus. Im Unterschied zu Modellen mit Handpumpe wird bei dem neuen Gerät der erforderliche Druck für das Ausbringen von Flüssigkeiten zur Gartenpflege mit Akkukraft erzeugt. Zum Einsatz kommt der Akku-Drucksprüher beispielsweise im Garten beim Ausbringen von flüssigem Dünger, gezielten Verteilen von Pflanzenschutzmitteln, Unkrautbekämpfen oder nebelfeinen Bewässern von Setzlingen und anderen zarten Pflanzen.

Der Wassertank mit einem Fassungsvermögen von vier Litern besteht aus transparentem Kunststoff und verfügt über eine Skala – so ist der Füllstand jederzeit auf einen Blick schnell zu erkennen. Durch die große Tanköffnung und den Tankdeckel, der als Messbecher nutzbar ist, fällt auch die Dosierung und das Einfüllen von Zusätzen leicht. Zwei große und einfach mit den Fingern bedienbare Klick-Schnellverschlüsse verbinden den Behälter mit dem Gehäusekopf, in dem die gesamte Pumpentechnik und Elektronik untergebracht ist. Die Akkuaufnahme befindet sich an der Rückseite des Gerätes. Das bietet einen freien Blick von oben auf das digitale LCD-Display mit minutengenauer Anzeige der Restlaufzeit.

TECHNISCHE DETAILS BIETEN KOMFORT

Fertig befüllt baut das Sprühgerät einen Druck von bis zu 3 bar auf. Die elektrische Pumpe sorgt dafür, dass er während der Arbeit stets konstant gehalten wird. Voll geladen kann mit dem PSU 4-18 dank 18-Volt-Akku (2,5 Ah) bis zu 400 Minuten gearbeitet werden. Flüssigkeiten können mit einem Punktstrahl oder fein zerstäubt ausgebracht werden. Die Düse an der Lanzenspitze lässt das Sprühbild einfach durch eine Drehung an die gewünschte Anwendung anpassen. Die Lanze selbst ist in der Länge von 45 bis 74 Zentimeter verstellbar. Je nach Erfordernis kann so mit unterschiedlicher Länge gearbeitet werden, um zum Beispiel auch höher liegende Äste einfacher zu erreichen. Der Schlauch, mit dem die Lanze und das Gerät miteinander verbunden sind, ist mit 1,20 Meter so lang bemessen, dass dem Anwender stets ein ausreichend großer Aktionsradius zur Verfügung steht.

Während der Arbeit kann der Akku-Drucksprüher am großen Handgriff oder bequem am mitgelieferten Schultergurt getragen



werden. Der Ein-/Ausschalter der Lanze lässt sich bei länger dauernden Arbeiten arretieren. Für eine platzsparende Lagerung wird die Sprühlanze vom Bedienteil getrennt und sicher am Gerät befestigt.

KÄRCHER BATTERY UNIVERSE

Das Kärcher Battery Universe umfasst zwei Akkuplattformen mit einer beständig wachsenden Auswahl an Geräten, die vom Hochdruckreiniger über den Laubbläser bis hin zum Rasenmäher reicht. Sowohl die kompakten 18-V-Akkus als auch die leistungsfähigen 36-V-Akkus sind in unterschiedlichen Kapazitäten verfügbar, um ein breites Anwendungsfeld abzudecken. Das Besondere: Die Akkus sind vollständig mit allen Kärcher-Geräten der gleichen Spannung kompatibel, egal ob diese zum Home & Garden- oder zum Professional-Sortiment gehören. Ein Alleinstellungsmerkmal aller Kärcher-Akkus ist das LCD-Display, das dank Real Time Technology neben der verbleibenden Akkukapazität auch die Restlauf- und Restladezeit präzise in Minuten anzeigt. Das Gehäuse aus Polyamid ist nicht nur besonders stoßfest, die Energiespender sind entsprechend der Schutzklasse IPX5 auch staub- und strahlwassergeschützt. Durch effizientes Temperaturmanagement liefern die Akkus auch bei intensiven Anwendungen sehr gute Leistung, eine intelligente Zellüberwachung schützt dabei vor Überlastung, Überhitzung und Tiefentladung. Ist ein Gerät längere Zeit nicht in Betrieb, sorgt der prozessorgesteuerte, automatische Lagermodus für eine lange Lebensdauer der Zellen.

Dachbodentreppe

Platzsparender Zugang zum Speicher

Dient der Dachboden als Abstell- und Lagerraum, genügt eine Klapp- oder Falttreppe, die nahezu unsichtbar in der Decke verschwindet. Soll der Boden dagegen zum Büro, Hobby- oder Gästezimmer ausgebaut werden, bietet sich eine feststehende Treppe an.

Zwar reicht als Zugang zu einem selten genutzten Dachboden eine Leiter aus, eine Dachbodentreppe bietet jedoch mehr Komfort und Sicherheit. Komplettsätze und vorgefertigte Modelle gibt es im Baumarkt schon für wenige hundert Euro. Und die können von erfahrenen und geschulten Heimwerkern mit ein wenig Geschick auch in Eigenregie eingebaut werden. Lediglich die Luke für die neue Treppe sollte, sofern sie nicht bereits vorhanden ist, vom Fachmann angelegt werden.

Bei der Wahl der Dachbodentreppe gilt grundsätzlich: Eine feststehende Treppe nimmt Wohnraum weg. Sie kommt vor allem dann in Betracht, wenn der Dachboden ausgebaut und zum Beispiel als Homeoffice oder Gästezimmer, als Hobby- oder Spielraum genutzt werden soll. Damit so wenig Wohnraum wie möglich verschenkt wird, bieten sich hier platzsparende Spiral-, Wendel- oder Raumpartreppen an. Sie sind besonders steil und schmal, sorgen aber dank eines Geländers trotzdem für einen sicheren Zugang zum Dachboden.

Wird der Dachboden dagegen als Lager- oder Abstellraum genutzt, empfiehlt sich eine veränderbare Treppe. Sie verschwindet in der Bodenluke und wird nur bei Bedarf herausgeklappt.

SCHEREN-, FALT- ODER EINSCHUBTREPPEN

Am einfachsten montiert ist eine Scherentreppe. Die leichte Aluminiumkonstruktion kommt mit einer kleinen Dachluke aus und ist in der Höhe variabel einstellbar. Die Stufen sind durch Scherengelenke miteinander verbunden, so lässt sich die Treppe exakt so weit herausziehen, wie es aufgrund der Raumhöhe erforderlich ist. Eine maßgenaue Anpassung ist daher bei der Installation nicht erforderlich. Aufgrund der aufwendigen Mechanik ist die Scherentreppe aber recht teuer.

Deutlich günstiger sind da Falttreppen aus Holz oder Metall. Sie bestehen abhängig von der Raumhöhe aus drei oder vier Elementen, die mithilfe von Klappscharnieren auseinandergeklappt werden. Aber Achtung: Die Länge der Falttreppe muss exakt auf

die Höhe des Raums und den Öffnungswinkel abgestimmt sein. Zudem brauchen Falttreppen wie auch Einschubtreppen eine größere Öffnung. Einschubtreppen bestehen ebenfalls aus mehreren Elementen, die mithilfe eines Schiebemechanismus übereinander geschoben werden. Auch diese Treppen sind in der Höhe variabel.

Katharina Lehmann

TIPP: AUF DIE DÄMMUNG KOMMT ES AN

Achten Sie beim Kauf der Dachbodentreppe auf die Wärmeisolierung. Gerade wenn der Dachboden nicht beheizt ist, bildet eine schlecht isolierte Treppenklappe schnell eine Wärmebrücke – kostbare Heizwärme verschwindet über die obere Geschossdecke und das Dach. Zudem droht Schimmelbefall.

DACHBODENTREPPE EINBAUEN – SO GEHT'S

Um einen Fertigbausatz in eine bereits bestehende Dachbodenöffnung einzusetzen, brauchen Sie lediglich etwas handwerkliches Geschick, gängige Werkzeuge und eine zweite Person. Führen Sie alle Einbauarbeiten bei geschlossener Klappe durch und testen Sie regelmäßig die Funktion. Regulieren Sie nach erneutem Schließen und Einrasten nach.

1. Glätten Sie die Innenseiten und Kanten des Durchstiegs und bereiten Sie die Schraublöcher für den Futterkasten vor.
2. Kleiden Sie die Innenseiten des Durchstiegs mit dampfbremsender Folie aus. Lassen Sie die Folie an den oberen und unteren Kanten etwa drei Zentimeter überlappen.
3. Kleben Sie Dichtband um die Kanten.
4. Setzen Sie den Futterkasten ein, fixieren Sie ihn mit Holzkeilen und verschrauben Sie ihn.
5. Richten Sie den Futterkasten waagrecht aus, sodass die Unterkanten mit der Decke abschließen. Drücken Sie den Dämmzopf in die Fuge und bringen Sie die Abdeckleisten an.
6. Montieren Sie die Klappe an den Scharnieren und befestigen Sie gegebenenfalls die Führungsarme oder Verriegelung.
7. Setzen Sie den Treppenkörper auf die geschlossene Klappe und befestigen Sie ihn.
8. Hängen Sie die Spannfedern ein und justieren Sie die Spannung an den Stellschrauben.



DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN

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

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

WANTED



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

elektro ehret

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

Nach Stürmen Dächer umgehend überprüfen lassen!

Orkane und starke Stürme wie aktuell Xandra, Ylenia und Zeynep können Dächer abdecken und große Schäden verursachen. Der starke Wind entwickelt auf Dachflächen bereits ab Windstärke 7 eine Sogwirkung, die Dachziegel anheben können. Die Sogwirkung ist auf der windabgewandten Seite am stärksten Verrutscht daraufhin ein Ziegel, ist die Angriffsfläche für den Wind erst recht geschaffen. Sind Dachziegel nicht mit Sturmklammern gesichert, was bei den meisten vor 2011 gebauten Dächern der Fall sein dürfte, kann hier nun erheblicher Schaden entstehen. Ältere Dächer sollten regelmäßig auf Schäden hin kontrolliert und instandgehalten werden. Die Verwendung von Sturmklammern ist seit 2011 bei Neubauten in alle vier Windzonen vorgeschrieben. Ihre Verteilung auf die Dachabschnitte wird nach Ermittlung der Windlasten und der daraus resultierenden notwendigen Sicherung des Daches (sog. Abhebewiderstand) berechnet.

Steildächer sind weniger anfällig als Flachdächer, da ein geneigtes Dach eine geringere Angriffsfläche bietet. Bei flacheren Dächern kann der Wind unter die Eindeckung fahren und nicht ausreichend gesicherte Ziegel schneller anheben kann.

Als besonders gefährdet gelten Gebäude, die auf Anhöhen, Bergkuppen, freien Flächen oder an Hanglagen stehen.

Nach einem Sturmschaden muss schnell gehandelt werden. Mit der Benachrichtigung der Wohngebäudeversicherung und die Beauftragung eines Dachdeckers sollte nicht gewartet werden. Denn in ein defektes Dach dringt schnell Regen ein. Auch defekte Ziegel müssen ausgetauscht werden, denn schon kleinste Risse machen das Dach auf Dauer undicht. Die Nässe zerstört die Wärmedämmung und kann für Schimmelbildung sorgen. Zudem stellen herabfallende Dachziegel ein erhebliches Risiko dar. Eigentümer haften für sämtliche vom Dach ausgehenden Gefahren.

Gebäudesanierung: Wie ökologisch ist die Pelletheizung?

Holzpellets haben eine gute Klimabilanz und nutzen reichlich vorhandene heimische Holzreststoffe

Pelletheizungen sind nicht klimafreundlich, zudem ist die Nutzung des Rohstoffs Holz schädlich für den Wald. Das sind die Befürchtungen vieler Sanierungswilligen. Die Sorge ist jedoch unbegründet. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Anders als bei einer Öl- oder Erdgasheizung gibt eine Pelletheizung nur so viel Kohlendioxid (CO₂) an die Umwelt ab, wie das verfeuerte Holz vorher im Wachstumsprozess gebunden hat. Für die Wärmeerzeugung werden keine hochwertigen Hölzer, sondern Reststoffe aus der Holzverarbeitung verbrannt. Dem Wald schadet das nicht, in Deutschland wächst pro Jahr mehr Holz nach, als geschlagen wird. Damit das Gleichgewicht nicht kippt, können allerdings nicht alle Gebäude mit Pellets beheizt werden. Pelletheizungen sollten vor allem für Gebäude in Betracht gezogen werden, die nicht vollständig gedämmt werden können. In ihnen ist ein höheres Temperaturniveau für die Heizung erforderlich. Das macht beispielsweise den Einsatz einer strombetriebenen Wärmepumpen-Heizung ineffizient und daher nicht ratsam. Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratung-

stelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Wer seine Heizung erneuern muss, hat oft die Qual der Wahl. Die Auswahl an neuen Modellen ist groß. Von neuen Öl- und Gasheizungen rät Frank Hettler von Zukunft Altbau ab. Sie nutzen fossile Brennstoffe und werden in den nächsten Jahren hohe CO₂-Kosten verursachen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können aber auf eine breite Palette anderer Heizungstechnologien zurückgreifen: Eine davon ist die Pelletheizung – neben Wärmepumpentechniken oder auch solarthermischen Anlagen und Scheitholzheizungen.

KREISLAUF: HOLZ SPEICHERT CO₂ UND GIBT ES WIEDER FREI

Der größte Vorteil von Pelletheizungen – und Holzheizungen generell: Ihre CO₂-Bilanz ist gut. Bäume binden beim Wachsen durch die Photosynthese so viel Kohlendioxid aus der Atmosphäre, wie nachher durch den Verbrennungsvorgang wieder an die Atmosphäre abgegeben wird. Der Wald entnimmt der Luft für jeden Kubikmeter Holz rund eine Tonne CO₂. „Wird der Kubikmeter verbrannt, wird das CO₂ wieder freigesetzt“, sagt Gerhard Freier von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg. „Dies ist auch der Fall, wenn das Holz im Wald verrottet.“ Erdöl, Erdgas oder Kohle dagegen geben beim Verbrennen zusätzliches CO₂ in den Kreislauf ab.

Für die Produktion von Pellets müssen keine Bäume gefällt werden. „Pellets für die Wärmeerzeugung stammen in der Regel aus

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro  ullmann

 0761 / 414 79

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Rückständen, die in Sägewerken anfallen, aus Holzreststoffen oder minderwertigem Sturm- und Käferholz“, erklärt Freier. „Sie eignen sich nicht für eine höherwertige Verwendung, etwa zur Produktion von Möbeln oder Bauholz und würden ansonsten verrotten und damit ebenso das gebundene CO₂ freigeben.“ Der Marktanteil von Pellets aus Vollholz, also Holz aus ganzen Stämmen, liegt bei weniger als fünf Prozent.

Das Holz zum Heizen wird getrocknet, zerkleinert und zu Pellets gepresst. Restholz in Form von Presslingen für die Wärmeversorgung ist auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor: Sie wandeln Kosten für Energieimporte in Form von Öl und Gas in regionale Wertschöpfung vor Ort um.

HOLZPOTENZIAL NOCH NICHT AUSGESCHÖPFT

In Deutschland werden hauptsächlich heimische Pellets verfeuert. Pellets aus dem Ausland haben heute nur einen geringen Marktanteil. Die Sorge vor einem Schrumpfen der heimischen Waldfläche durch die aktuelle energetische Holznutzung ist unbegründet: Rund ein Drittel der Landfläche ist mit Wald bedeckt. Dieser Anteil wächst derzeit. Die Waldfläche hat zwischen 2016 und 2018 im Vergleich zum Zeitraum 2004 bis 2015 um sieben Prozent zugenommen. Zudem gut zu wissen: Für die Pelletproduktion wird vorzugsweise Holz verwendet, das durch Trockenheit und Dürre ohnehin geschädigt ist.

Mittlerweile sind rund 600.000 Pelletheizungen in Deutschland installiert, bis 2030 sind doppelt so viele möglich. Das Steigerungspotenzial liegt zu einem daran, dass neue Pelletheizungen effizienter arbeiten. Zudem wird der Energieverbrauch durch besser werdende Dämmungen und mildere Winter künftig zurückgehen. Auf dieser Basis ist eine Versorgung mit Holzpellets auch bei einem weiteren Zuwachs von Pelletheizungen für die nächsten Jahre und Jahrzehnte gesichert.

Aktuell produziert Deutschland deutlich mehr Pellets, als hierzulande verbrannt werden. Die rund 40 Hersteller erzeugten 2020 zusammen 3,1 Millionen Tonnen Pellets. Der Verbrauch lag deutschlandweit bei rund 2,3 Millionen Tonnen, 800.000 Tonnen gingen ins Ausland. Rund ein Viertel der in Deutschland hergestellten Pellets werden also mangels nationalen Absatzes exportiert. Der Marktanteil von Pellets aus dem Ausland liegt bei rund 13 Prozent, wie aktuelle Zahlen des Deutschen Pelletinstituts von Ende Oktober 2021 zeigen.

Wer ein Haus besitzt, sollte beim Kauf von Pellets auf den Blauen Engel achten, rät Frank Hettler. Das Gütesiegel schreibt vor, dass Holzpellets nur aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen dürfen sowie chemisch unbehandelt sein müssen, und gibt an, woher das Holz stammt.

PELLETHEIZUNGEN SIND EFFIZIENT

Effizient sind Pelletheizungen auch: Während bei einem herkömmlichen offenen Kamin im Wohnzimmer nur rund 15 Prozent der erzeugten Wärme an den Raum abgegeben werden, sind es bei einer modernen Holz-Pelletheizung im Keller bis zu 95 Prozent. Auch bei den Feinstaubemissionen sieht es im Vergleich zu anderen Holzöfen meist gut aus. Aktuelle Pelletheizungen stoßen im Idealbetrieb unter 20 Milligramm Staub pro Kubikmeter verbranntes Holz aus. Bei den alten Kaminen oder billigen Kaminöfen ist es in der Regel ein Vielfaches davon und deren Holzverbrennung belastet vor allem städtische Gebiete mit Feinstaub. Ein Nachteil von Pelletheizungen: Im Vergleich zu einer Gas- oder Ölheizung erzeugen die Kessel rund zehnmal so viel Feinstaub.

Bei der Nutzung von Pellets gilt es weiterhin zu bedenken: Holz ist – im Gegensatz zu den praktisch unbegrenzt verfügbaren erneuerbaren Energien Sonne und Wind – ein endlicher Rohstoff. „Die nachwachsende Ressource sollte daher mittelfristig vorrangig dort eingesetzt werden, wo strombetriebene Wärmepumpen und erneuerbar betriebene Wärmenetze nicht zum Zuge kommen können“, sagt Frank Hettler. „Dies ist zum Beispiel der Fall in Gebäuden, die etwa aus Denkmalschutzgründen nicht vollständig gedämmt werden können und so eine höhere Vorlauftemperatur der Heizung benötigen.“

Fachinformationen, auch zu Fördermitteln für Pelletheizungen, gibt es bei Gebäudeenergieberaterinnen und Gebäudeenergieberatern. Fachexperten aus ganz Baden-Württemberg bietet die Übersichtskarte unter www.zukunftaltbau.de/beratung.

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

Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine

Haus & Grund Freiburg mahnt rasche steuerliche Sonderregelung an

Damit die Regelungen des Einkommenssteuergesetzes hilfswillige Vermieterinnen und Vermieter nicht noch mit einem Wegfall des Werbungskostenabzugs bestrafen, hat sich Haus & Grund Freiburg an die Abgeordneten Claudia Raffelhüschen (FDP) und Chantal Kopf (GRÜNE) gewandt und eine zügige Lösung ange-mahnt. Das Schreiben geben wir nachfolgend im Wortlaut wieder.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Sehr geehrte Frau Abgeordnete Raffelhüschen,
Sehr geehrte Frau Abgeordnete Kopf,

wir wenden uns heute als Freiburger Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer an Sie, da auch uns und unsere Mitglieder der vom russischen Präsidenten begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine sehr beschäftigt. Das Leid, das die Menschen in der Ukraine ertragen müssen, macht uns alle sehr betroffen.

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

Mo, Do: 8.30-12.30 Uhr u. 14.00-16.30 Uhr, Fr: 8.30-12.30 Uhr sowie nach Terminabsprache

GET Service GmbH
Erbprinzenstr.7
79098 Freiburg

TeL.: 0761-208 88 57
Fax: 0761-208 88 75
E-Mail: traube@get-service.de

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Da aufgrund der Flüchtlingswelle abzusehen ist, dass auch private Vermieter Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung stellen wollen und werden, möchten wir in diesem Kontext auf ein steuerliches Problem aufmerksam machen, das sehr zügig gelöst werden muss. Erste Anfragen zur Unterbringung von Geflüchteten haben uns von unseren Mitgliedern bereits erreicht.

Nach § 21 Abs. 2 EStG wird bei einer verbilligten Vermietung zu weniger als 66 % der ortsüblichen Miete der Werbungskostenabzug teilweise oder vollständig versagt. Ein Vermieter, der eine aufgrund Mieterwechsels leer werdende Wohnung zur Aufnahme von Geflüchteten kostenfrei zur Verfügung stellt, verliert nicht nur die Mieteinnahmen. Er ist darüber hinaus auch zur Kürzung der mit dem Mietobjekt zusammenhängenden Werbungskosten auf null verpflichtet. Das bedeutet, dass er Abschreibung, Zinsaufwendungen, Reparaturen und sogar die laufenden Nebenkosten für den Zeitraum der unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung steuerlich nicht in Abzug bringen darf.

Wenn wir hilfswilligen Vermieterinnen und Vermieter diese Auswirkungen offenlegen, dürfte die Hilfsbereitschaft verständlicherweise zurückhaltend ausfallen. Daher bitten wir Sie nachdrücklich, sich des Themas anzunehmen und auf eine rasche, pragmatische Lösung hinzuwirken.

Bereits während der Anfänge der Corona Pandemie gab es schon einmal eine ähnliche Rechtslage. So bei der Situation des Teilerlasses von Gewerbemieten nach Corona bedingten Geschäfts-

schließungen. Gleiches galt bei der Vermietung von Wohnungen, wenn die Miete ganz oder teilweise wegen der finanziellen Notlage des Mieters erlassen wurde. Seinerzeit war festgelegt worden, dass dies keine Auswirkungen auf die bisherige Beurteilung des Mietverhältnisses im Rahmen des § 21 Abs. 2 EStG hat, wenn ein Vermieter aufgrund einer finanziellen Notsituation des Mieters die Mietzahlung zeitlich befristet ganz oder teilweise erlässt. Die Kurzinformation der OFD NRW vom 02.12.2020 fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei.

Es hatte sich somit im bundesländerübergreifenden Abstimmungsverfahren eine Billigkeitslösung gefunden, die zu sachgerechten Ergebnissen geführt hat. Daher sollte es möglich sein, auch hilfswillige Vermieterinnen und Vermietern in der Form zu unterstützen, dass der volle Werbungskostenabzug bei einer unentgeltlichen oder verbilligten Wohnungsüberlassung an Geflüchtete erhalten bleibt. Die hilfswilligen Vermieterinnen und Vermieter dürfen nicht noch mit steuerlichen Nachteilen bestraft werden.

Freundliche Grüße

RA Stephan Konrad
Syndikusrechtsanwalt – Geschäftsführer

Stromversorger massiv unter Druck

Kündigung bestehender Verträge – Aufnahmestopp für Neukunden

Ein bisher nicht bekanntes Problem macht Immobilieneigentümern zusehends zu schaffen: die extrem gestiegenen Einkaufspreise für Strom zwingen erste Versorger zu einem Aufnahmestopp für Neukunden oder zur völligen Einstellung der Strombelieferung.

DER HINTERGRUND DER KRISE

Die Preise für Gas und Strom sind aus verschiedenen Gründen auf ein Rekordniveau geklettert. Negative Auswirkungen haben hohe Brennstoffpreise und der hohe CO₂-Preis. Speziell der hohe Gaspreis wirkt sich preistreibend aus, da Strom auch durch Erdgaskraftwerke produziert wird.

Die hohen Beschaffungspreise für Strom brechen inzwischen immer mehr Anbietern das Genick. Während große Anbieter die benötigten Strommengen regelmäßig längerfristig einkaufen, agieren kleinere Stromanbieter – vor allem Stromdiscounter – eher kurzfristig. Dieses Modell ging gut, solange die Einkaufspreise für Strom sehr niedrig, teilweise sogar fallend waren. Regelmäßig wurden hier von Energiediscontnern Strommengen an Kunden günstig verkauft, die zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht eingekauft waren.

Die stark steigenden Strompreise der letzten Wochen und Monate haben dieses Modell zunichte gemacht. Die kurzfristig angelegte Beschaffungsstrategie hat kleinere Stromanbieter in eine wirtschaftliche Schieflage gebracht.

Die sichtbare Folge sind erst Insolvenzen bei den Stromanbietern (u.a. Neckermann Strom AG). Andere Stromanbieter wie

z.B. Stromio oder Grünwelt haben über Nacht die Lieferverträge gekündigt. Des Weiteren haben viele (seriöse) Stromanbieter die Aufnahme von Neukunden erst einmal gestoppt. So auch der Haus & Grund Partner „EWS Schönau“. Diese Versorger müssen zunächst die Tarife neu kalkulieren, bevor wieder Neukunden aufgenommen werden können. Neukunden verursachen bei den Stromversorgern hohe Kosten, da deren benötigte Strommengen in der Beschaffung nicht kalkuliert waren.

WAS PASSIERT, WENN DIE STROMLIEFERUNG EINGESTELLT ODER GEKÜNDIGT WURDE?

Die gute Nachricht zuerst: die Versorgung mit Strom ist gesichert! Dies ist auch gesetzlich garantiert. Zunächst übernimmt der lokale Grundversorger die Stromlieferung im Ersatzversorgungstarif. Nach drei Monaten erfolgt automatisch der Wechsel in den Grundversorgungstarif. Somit entsteht keine Versorgungslücke!

WAS IST JETZT ZU TUN?

Sinnvoll ist zunächst eine zeitnahe Ablesung und Dokumentation der Strom-Zählerstände. Diese benötigt der Messtellenbetreiber für die Abrechnung. Zusätzlich empfiehlt sich, eine etwaige Einzugsermächtigung zu widerrufen. Wenn die Strombelieferung durch Ihren bisherigen Versorger eingestellt und der Liefervertrag gekündigt wurde, gibt es auch keinen Grund mehr, weiterhin monatlich Abschläge einzuziehen. Die Kosten für verbrauchten Strom rechnet ab sofort der Grundversorger mit Ihnen ab.

Des Weiteren ist zu empfehlen, zeitnah die Preise der Ersatz-/

Grundversorgung Ihres lokalen Strom-Grundversorgers mit denen alternativer Stromanbieter zu vergleichen. Da viele Stromversorger derzeit ihre Tarife neu kalkulieren, kann es auch sinnvoll sein, zunächst einmal in der Grundversorgung zu bleiben, auch wenn der Grundversorgungstarif keine Preisgarantie bietet. Derzeit ist das Angebot für Neukunden stark ausgedünnt. Ein Wechsel zu einem anderen Stromanbieter ist im Grundversorgungstarif jederzeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Wochen möglich.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

März 2022, **115,3**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

März 2022, **114,9**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

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

Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben
wir jemanden!

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

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


Haus & Grund
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg

In Kooperation mit:


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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.05.2022

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



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

Redaktion Manfred Harner (verantwortlich)
verband@haus-grund-freiburg.de

Layout Jutta Rueß - info@perfectlayout.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

J. Rottler KG · Bötzing 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

Hassler Blitzschutz + Elektro GmbH

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

Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung
Montageservice · www.palmenheizung.de



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen

(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07

www.blitzschutz-hassler.de · info@hassler-blitzschutz.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

SEIT
1951



Stritmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · www.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

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

*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