

106. Jahrgang

Ausgabe
06 | 2022

 **Freiburger**

Hausbesitzer-Zeitung

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



**Mitglieder-
versammlung**

DIE WOHNUNGSPOLITIK
IN DER KRITIK

**Betriebskosten-
Vorauszahlungen**

ANPASSUNG WEGEN STEIGENDER
ENERGIEPREISE

**Versicherung von
Wasserschäden**

AQUARIUM UND WASSERBETT
RICHTIG VERSICHERN

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

Tel. 0761 / 38 95 60 - 17
krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de



FREIBURG WIEHRE

Ladengeschäft / Büroräume; Nutzfläche ca. 144 m², Baujahr 1893, ehemalige Apotheke, gute Ausstattung (Regalsysteme, Theke = VHB), Gas-EH, EV 124 kWh/m²a, zum Bezug frei, keine Gastronomie

KM € 2.670,- INKL. 2 STELLPLÄTZE + NK



FREIBURG WIEHRE

Praxis- oder Büroräume; im EG mit separatem Eingang
Nutzfläche ca. 120 m², Baujahr ca. 1900, 7 Räume, WC, Loggia, Gaszentralheizung; frei ab 01.07.

KM € 1.440,- INKL. STELLPLATZ + NK

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg
Die Wohnungspolitik der neuen Ampel-Koalition in der Kritik
- 6 Beirat Innenstadt: Zukunftsfähige Innenstädte
- 7 Solarpflicht für neue Wohngebäude in Baden-Württemberg
am 1. Mai 2022 in Kraft getreten
60 Prozent der Dachfläche müssen belegt werden
- 8 Heizen mit erneuerbaren Energien
Im Neubau auf dem Vormarsch

RECHT & STEUER

- 9 Anpassung von Betriebskosten-Vorauszahlungen vor dem
Hintergrund stark steigender Energiepreise?
- 9 Vermietung an Angehörige
Miete sollte nicht zu günstig sein
- 10 Steuertipp: Baumfällen steuerlich absetzbar
- 10 Mieter müssen Modernisierungsarbeiten dulden
- 11 Buchbesprechung
Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil C
- 11 Zu viele Hunde im Haus?
- 12 Vor Kauf eines gefangenen Grundstücks die Zuwegrechte
genau prüfen lassen!
- 12 Reservierungsgebühr für eine Immobilie
- 13 Hausbesitzerin will Gartenbauarbeiten nicht bezahlen
- 13 Wärmemengenzähler defekt

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Besichtigungsrecht des Vermieters hat Grenzen
- 14 Neuauflage
Streit mit dem WEG-Verwalter
- 14 Eigentümergemeinschaft auf Auskunft verklagt

RUND UMS HAUS

- 15 Großzügiger wohnen mit XXL-Formaten
Großformatige Bodenbeläge auf dem Vormarsch
- 15 Akustik im Innenausbau
Wie Räume nicht nur gut aussehen, sondern auch gut klingen
- 16 Dachfenster, Wintergärten & Co. - So werden Fenster schnell
und einfach wieder sauber
Mehr Komfort und streifenfreier Glanz
- 17 Mehr Farbe fürs Haus
Highlights durch individuelles Fenster-Design
- 18 Abgehängte Decke
Von der Ästhetik bis hin zur Heizkostenersparnis
- 18 Bodenbeläge
Schick, funktional und stilprägend
- 19 Versicherung von Wasserschäden
Aquarium und Wasserbett richtig versichern

VERBANDSINFO

- 20 Personelle Veränderungen bei der Haus & Grund
Immobilien GmbH
- 20 Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um
Verbilligte Vermietung an Ukraine-Flüchtlinge steuerlich kein
Nachteil
- 21 Unsere Dienstleistungen
- 21 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Mitglieder werben Mitglieder
- 23 Verlagsprogramm

SCHERER

SÜDBADEN



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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

Lörracher Straße 12 | 79115 Freiburg | T 0761 4799989-0 | F 4799989-89 www.scherer-suedbaden.de

Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg

Die Wohnungspolitik der neuen Ampel-Koalition in der Kritik

Zum 7. Mal fand die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Freiburg im Kaisersaal des Historischen Kaufhauses am Münsterplatz statt. Nach zwei Corona-Jahren mit vielen Beschränkungen und überschaubarem Besuch war es großartig, endlich wieder eine Mitgliederversammlung unter Beteiligung sehr vieler Mitglieder zu erleben.



Der volle Saal im Historischen Kaufhaus

DIE WOHNUNGSPOLITIK DER NEUEN AMPELKOALITION

Der Verbandsvorsitzende Manfred Harner dankte den erschienenen Mitgliedern für ihr Kommen und ging in seiner Rede zunächst auf das Ergebnis der Bundestagswahl 2021 ein. Eine Wohnungspolitik habe - so Harner - bislang noch nicht stattgefunden, wenn man einmal vom aktuellen Vorstoß zur Regelung der Klimaabgabe zwischen Mieter und Vermieter absehe.

Schuld daran sei aber nicht der Koalitionsvertrag. Dieser enthalte eine ganze Menge von Regelungen. Problematisch sei die nach wie vor prekäre Corona-Situation und der aktuelle Ukraine-Krieg.

FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Harner begrüßte das Engagement vieler Mitglieder bei der Flüchtlingsunterbringung. Gleichzeitig nahm er den Staat in die Pflicht, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Dies betreffe den Kündigungsschutz, der bei Mietverhältnissen mit Geflüchteten uneingeschränkt gelte, wie auch die steuerliche Situation. Wer von Menschen, die sowieso nichts mehr hätten, keine Miete verlangen wolle, dürfe nicht auch noch den Werbungskostenabzug vom Finanzamt versagt bekommen.

Haus & Grund - so Harner - setze sich mit Nachdruck dafür ein, dass es in der aktuellen Situation hiervon Ausnahmen geben müsse. Die bestehende Hilfsbereitschaft sollte nicht durch Gesetz erschwert werden.

CO2-ABGABE

Harner nahm auch die CO2-Abgabe ins Visier. Das von der Ampelkoalition verabschiedete Zehn-Stufen-Modell soll Anfang 2023 in Kraft treten. Bislang war von einer hälftigen Aufteilung die Rede. Harner kritisierte, dass die neue Regelung in vielen Fällen dazu führen werde, dass der Hauseigentümer und Vermieter 90% der Klimaabgabe des Mieters tragen müsse. Dies schon allein

deshalb, weil eine klimaneutrale Wärmeversorgung in vielen bestehenden Gebäuden gar nicht möglich sei. Bei den derzeit explodierenden Energiepreisen müsse die CO²-Abgabe wieder abgeschafft, zumindest vorübergehend ausgesetzt werden.

GRUNDSTEUERREFORM

Die Grundsteuerreform - so Harner - komme in Baden-Württemberg zwar voran. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind danach verpflichtet, noch in diesem Jahr eine entsprechende Steuererklärung abzugeben. Problematisch sei aber, dass dies elektronisch zu geschehen habe. Harner wies darauf hin, viele Mitglieder damit überfordert sein dürften, wenn sie noch nie mit einer Abgabe der Steuererklärung per ELSTER befasst waren.

Einen weiteren Kritikpunkt betraf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die bislang nach der Betriebskostenverordnung uneingeschränkt umlagefähig ist. Ob die Grundsteuer weiterhin umgelegt werden könne, sei laut Harner durchaus zweifelhaft. Der Ampel-Koalition sei auch eine Einschränkung der Umlagefähigkeit zuzutrauen.

AUSBLICK

Zusammenfassend stellte Harner fest, dass die neue Wohnungspolitik der Ampel-Koalition die Eigentümer in den nächsten vier Jahren weit über das normale Maß hinaus beschäftigen wird. Er versicherte aber den Anwesenden, dass Haus & Grund bei jeder einzelnen Maßnahme am Ball bleiben und die Interessen der Eigentümer vertreten wird.



Verbandsvorsitzender Manfred Harner bei seiner Begrüßungsrede

GESCHÄFTSBERICHT 2021

In seinem Geschäftsbericht beleuchtete Geschäftsführer Stephan Konrad das Geschäftsjahr 2021, das erneut stark von der Corona-Pandemie dominiert war. Er verdeutlichte, dass es während der Pandemie zahlreiche und z.T. auch widerstreitende Interessen zu befriedigen galt. Bei der Organisation des Geschäftsbetriebs im Verbandshaus waren auch viele arbeitsrechtliche Vorgaben zu beachten.



Geschäftsführer Stephan Konrad
bei seinem Geschäftsbericht

Immer wieder mussten kurzfristig Entscheidungen gefällt und Maßnahmen getroffen werden, um den Gesundheitsschutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Mitglieder zu gewährleisten. Dies auch vor dem Hintergrund, den Geschäftsbetrieb und das Beratungsangebot möglichst (lange) aufrecht erhalten zu können. Die Gefahr von Quarantäneanordnungen war auch 2021 allgegenwärtig.

Bewährt hatte sich, dass die Beratung bereits 2020 auf Telefon und E-Mail umgestellt wurde. Auch von der neu eingeführten Videoberatung wurde häufig Gebrauch gemacht. Das Beratungsvolumen hat 2021 - wie bei anderen Verbänden auch - zwar leicht abgenommen. Gleichzeitig war aber ein intensiverer Beratungsbedarf zu beobachten. Konrad dankte an dieser Stelle ausdrücklich den Mitgliedern, die die Einschränkungen und Änderungen bei der Beratung geduldig mitgetragen haben.

Trotz Pandemie konnte 2021 als neuer Service die Erbrechtsberatung neu eingeführt werden. Sie wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen und soll eine erste Orientierung in erbrechtlichen Fragen bieten.

Konrad wies auch darauf hin, dass sich während der Pandemie die rechtlichen Rahmenbedingungen in nie gekannter Geschwindigkeit verändert haben. Alleine die Corona-Verordnung des Landes wurde über 40 Male verändert. Teilweise kamen die Regelungen sprichwörtlich über Nacht. Bei Widersprüchen im Regelwerk half nur der Umweg über Landtagsabgeordnete, um Antworten zur Auslegung der Corona-Verordnung zu bekommen. Immerhin 130.000 Male wurde - so Konrad - das spezielle Corona-Merkblatt für Eigentümer und Vermieter von Haus & Grund Freiburg heruntergeladen, das nach jeder Änderung der Corona-Verordnung überarbeitet wurde.

Als wäre Corona nicht genug an Herausforderung gewesen, musste 2021 auch noch eine Cyberattacke überstanden werden. Sie hatte das Ziel, Haus & Grund Freiburg zu erpressen. Zum Glück haben die EDV-Sicherheitssysteme Schlimmeres verhindert. Zudem wurde das Verbandshaus im November im Zuge einer Gebäuderäumung in der Gartenstraße, die mit Haus & Grund überhaupt nichts zu tun hat, mit Farbbomben attackiert. Es entstand erheblicher Sachschaden. Leider konnten die Täter nicht ermittelt werden.

Statt sich mit Attacken auf die EDV oder Farbschmierereien zu beschäftigen, hätte man 2021 - so Konrad - lieber das 125jährige Jubiläum von Haus & Grund Freiburg ausgiebig mit den Mitgliedern gefeiert. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gab es dennoch zahlreiche Aktionen. Vom Gewinnspiel bis hin zu mehreren Kollektivanzeigen in der Presse.

Corona hat zwar viele Dinge erschwert, aber nicht alles zum Erliegen gebracht. Auch die politische Arbeit nicht. Leider nicht zu verhindern war die Soziale Erhaltungssatzung Stühlinger, die während des Lockdowns vom Gemeinderat schon fast heimlich abgesegnet wurde. Eine Satzung, die aus Sicht von Haus & Grund die Eigentümerrechte unnötig beschneidet und neue bürokrati-

sche Hemmnisse auftürmt. Aus der Praxis wurde bereits ein Fall bekannt, bei dem die Stadt im Rahmen einer zu genehmigenden Wohnungssanierung selbst die Anzahl der Steckdosen moniert hat. Dies ist kaum noch zu vermitteln! Noch ist aber nicht bei allen die Einsicht eingekehrt, dass Soziale Erhaltungssatzungen die betroffenen Stadtteile in ihrer Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen werden. Auch der seit der Bundestagswahl noch stärker in den Fokus gerückte Klimaschutz wird hierdurch erschwert! Regelmäßig wurden im Berichtsjahr Medieninformationen zu relevanten, aktuellen wohnungspolitischen Themen an die Presse herausgegeben. So z.B. zur Grundsteuer oder zur Aufteilung des CO₂-Preises. Haus & Grund Freiburg hat bei diesem Thema auch die lokalen Bundestagsabgeordneten in die Pflicht genommen. Letztendlich führte der konzentrierte Widerstand der Haus & Grund Verbände dazu, dass das Thema 2021 von der politischen Tagesordnung genommen wurde. Leider hat die Ampelkoalition das Thema 2022 wieder aufgegriffen und mit dem 10-Stufen Modell eine komplizierte und ungerechte Lösung verabschiedet. Eine Änderung hat Corona auch bei den Seminarveranstaltungen mit sich gebracht. Da Präsenzveranstaltungen über weite Strecken überhaupt nicht zulässig waren, wurden div. Online-Veranstaltungen in Kooperation mit anderen großen Haus & Grund Verbänden (z.B. Bonn und Frankfurt) angeboten.

Die Mitgliederentwicklung war im Berichtsjahr erneut sehr erfreulich. Konrad wies darauf hin, dass die Mitgliederzahl im Jahr 2021 um 196 Mitglieder gesteigert werden konnte. Das beste Ergebnis im Landesverband Haus & Grund Baden!

ERLÄUTERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

In seiner Erläuterung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ging der stellvertretende Verbandsvorsitzende, Benedikt Oberkirch, auf die Geschäftszahlen des Jahres 2021 ein. Er konnte aufgrund des guten Jahresabschlusses, der auf dem Niveau des Vorjahres liegt, ein positives Fazit ziehen. Haus & Grund Freiburg ist solide aufgestellt!



Bilanzbericht durch den
stv. Verbandsvorsitzenden
Benedikt Oberkirch



kiefer

MALER UND STUCKATEUR

 **0761 - 800 135**

www.kiefer-maler-stuckateur.de

FREIBURG



KASSENPRÜFUNG – ENTLASTUNG DES VORSTANDS

Monika Strub hatte es - wie im Vorjahr - übernommen, die Kasse des Verbands zu prüfen. Sie stellte fest, dass eine geordnete Buchhaltung vorliegt. Es gab keinerlei Beanstandungen. Der Vorstand wurde deshalb von den anwesenden Mitgliedern einstimmig entlastet.



Kassenprüferin Monika Strub

VORTRAG VON RECHTSANWALT PATRICK MELCHER

In einem engagierten Vortrag ging Rechtsanwalt Patrick Melcher auf das Thema „Schenken (vererben) mit warmer Hand“ ein und erläuterte mit anschaulichen Beispielen die komplizierte Materie. Die Themen Erben und Vererben sind in unserer Gesellschaft -



Referent RA Patrick Melcher

so Melcher - vielfach mit einem Tabu belegt: weder über den eigenen Tod noch über das Thema Geld wird gerne nachgedacht, geschweige denn gesprochen. Dabei stellt sich oft die Frage, ob die Immobilie oder auch Geld nicht bereits zu Lebzeiten „mit warmer Hand“ auf die Kinder übertragen werden sollte. All zu gerne schiebt man das Thema vor sich her.

Rechtsanwalt Melcher ging in seinem Vortrag auf viele Fragen ein, die Immobilieneigentümer bewegen: Kann man trotz Übertragung des Hauses weiter in der Wohnung wohnen bleiben? Bleibt geschenkt, geschenkt, oder kann man sich das Geschenk zurückholen? Wie wirkt sich die Schenkung im Erbfall aus? Müssen bei einer Übertragung Steuern gezahlt werden?

Die zahlreichen Nachfragen aus dem Publikum haben deutlich gezeigt, wie wichtig das Thema ist. Der Vortrag hat den Nerv der Zeit getroffen und viele Mitglieder offenkundig dazu angeregt, sich mit den Fragen einer Schenkung bzw. der erbrechtlichen Regelung des Nachlasses zu beschäftigen.

SCHLUSSWORT

In seinem Schlusswort bedankte sich Harner nochmals bei allen Anwesenden für ihr zahlreiches Kommen und lud zum Umtrunk in die Räume des Historischen Kaufhauses ein.

Viele Mitglieder machten davon Gebrauch. Es war deutlich spürbar, dass der persönliche Austausch in der Corona-Zeit deutlich auf der Strecke geblieben war. Zahlreiche Mitglieder nutzten daher die Gelegenheit zum intensiven persönlichen Austausch bei Häppchen und einem Glas Wein.

Stephan Konrad
Geschäftsführer

Beirat Innenstadt

Zukunftsfähige Innenstädte

Zusammen mit der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie weiteren Verbänden setzt sich Haus & Grund im Beirat Innenstadt für zukunftsfähige Innenstädte und Zentren ein.

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie stehen Einzelhandel, Gastronomie, Hotels, Bürostandorte - und damit unsere Innenstädte - vor enormen Herausforderungen. Im Beirat Innenstadt unter dem Vorsitz der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, werden daher Strategien zur Belebung von Innenstädten und Ortskernen diskutiert. Die erste Sitzung unter der neuen Bundesregierung fand am 1. März 2022 statt.

„Mein Ziel ist es, neues Leben in die Innenstädte und Ortskerne zu bringen“, so Bundesministerin Geywitz. „Wir brauchen mehr Wohnungen durch Aufstockung oder Umnutzung vorhandener Gebäude, neue, vielfältige Nutzungen zum Beispiel durch Reparaturwerkstätten und Produktionsstandorte, Kultur- oder Bildungseinrichtungen und attraktive Orte zum Verweilen“, so die Bundesministerin.

Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke betonte, dass viele Innenstädte durch die Immobilien privater Eigentümer geprägt seien. Diese seien sich ihrer Verantwortung für ihre Heimatgemeinden bewusst. „Private Eigentümer müssen dabei unterstützt werden, einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte leisten zu können, so Warnecke. „Dies kann gelingen, wenn die Kommunen lernen, die Bürger an ihren Planungen zu beteiligen und sie in ihre Maßnahmen einzubinden, anstatt sie einfach nur zur Kasse zu bitten.“

Anna Katharina Fricke

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. 07 61/69198 • Fax 6967157
Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151 TÜV-Mängelbeseitigung

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011

Solarpflicht für neue Wohngebäude in Baden-Württemberg am 1. Mai 2022 in Kraft getreten

60 Prozent der Dachfläche müssen belegt werden

In Baden-Württemberg müssen seit dem 1. Mai 2022 neue Wohngebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein. Damit ist nach neuen Nichtwohngebäuden und Parkplätzen die nächste Stufe der Solarpflicht des Landes in Kraft getreten. Darauf weist das Solar Cluster Baden-Württemberg hin. Geschäftsführer Franz Pöter rät, die Dachfläche möglichst auszunutzen und größer als verlangt zu bauen. So können Hauseigentümer den günstigen Solarstrom auch für die zunehmend nachgefragten Wärmepumpen und E-Autos nutzen – und müssen ihn nicht weniger profitabel ins Netz einspeisen. Zur Erfüllung des Gesetzes kann auch eine solarthermische Anlage errichtet werden. Interessenten sollten sich nach Bestellung einer Solaranlage jedoch auf Wartezeiten einstellen, so Pöter. Gründe sind die gestiegene Nachfrage und pandemiebedingte Schwierigkeiten bei Lieferketten von Komponenten.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach lohnt sich. Mit ihr wird man zum Stromerzeuger. Das trägt zu mehr Unabhängigkeit bei der eigenen Stromversorgung bei und zu einem grüneren Strommix: Der Strom wird entweder für Beleuchtung und elektrische Geräte oder das Elektroauto teilweise selbst verbraucht. Das entlastet die Stromnetze und reduziert die Rechnung des Stromversorgers. Den anderen Teil des Stroms, der nicht selbst verbraucht werden kann, speisen die Anlageneigentümer gegen eine Vergütung in das öffentliche Netz ein und leisten so einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz.

WANN SIND DÄCHER FÜR EINE SOLARANLAGE GEEIGNET?

Wer künftig einen Bauantrag für ein neues Wohngebäude einreicht, muss 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen belegen. Das gilt seit Januar bereits für neue Büro- und Verwaltungsgebäude und Parkplätze mit mehr als

35 Stellflächen. Am 1. Januar 2023 sind Anlagen dann auch bei grundlegenden Dachsanierungen von bestehenden Gebäuden zu installieren.

Als solargeeignet gelten Dachflächen, die ausreichend besonnt sind. Das trifft auf unverschattete oder nur geringfügig verschattete Dachflächen zu, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind. Zudem muss mindestens eine ihrer Einzeldachflächen

eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweisen. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad, die nach Norden zeigen, sind als nicht geeignet eingestuft. Für eine Solarnutzung generell als ungeeignet gelten Gebäude mit einer Raumnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ein typisches Beispiel zeigt, was die Solarpflicht konkret bedeutet. Ein kleines freistehendes Einfamilienhaus verfügt etwa über rund 80 Quadratmeter Fläche. Um die Pflicht zu erfüllen, sind knapp 50 Quadratmeter der Dachfläche zu belegen. Das ergibt eine installierte Leistung der Solaranlage von rund zehn Kilowatt. Damit können je nach Ausrichtung der Anlage bis zu 10.000 Kilowattstunden Strom im Jahr erzeugt werden, rund dreimal so viel, wie ein Durchschnittshaushalt verbraucht.

WIE TEUER IST EINE PHOTOVOLTAIKANLAGE?

Zu den Kosten: Ein Kilowatt Leistung kostet derzeit rund 1.400 bis 1.600 Euro, die gesamte Beispielanlage also rund 15.000 Euro. Eine größere Anlage, etwa für 20.000 oder 25.000 Euro, lohnt sich aber auch, da der Überschuss ins Stromnetz eingespeist und vergütet wird. Wer sich demnächst eine Wärmepumpe als Ersatz für die Gasheizung anschafft oder ein Elektroauto anstatt des Diesels, kann sie dann zudem mit günstigem eigenen Solarstrom versorgen. Das reduziert die Betriebskosten und macht am Ende einen finanziellen Gewinn. Auch für den Klimaschutz und die eigene Versorgungssicherheit lohnt sich eine größere Anlage. „Am besten ist es, beide Dachseiten mit möglichst vielen Solarmodulen zu belegen“, rät Franz Pöter vom Solar Cluster. „Gerade Ost-West-Dachflächen liefern über den ganzen Tag günstigen Strom. Wer



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

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



Haierweg 6
79114 Freiburg

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



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

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

dann ein Elektroauto oder eine Wärmepumpe hat, kann sie mit mehr Solarstrom versorgen als nur mit einer nach Süden orientierten Anlage.“

Überschreiten die Kosten der Anlage den Schwellenwert von 20 Prozent der Gebäudebaukosten, ist eine Verkleinerung der Anlage möglich, bis die Prozentschwelle unterschritten ist. Dies wird übrigens nur bei den allerwenigsten Gebäuden der Fall sein: Ist die Anlage 15.000 Euro teuer, dürfte das Haus nur 75.000 Euro kosten – das ist äußerst unwahrscheinlich. Die Investition für die Solaranlage ist in Relation zu den Gesamtbaukosten also gering.

Heizen mit erneuerbaren Energien

Im Neubau auf dem Vormarsch

In neu errichteten Wohngebäuden kommen immer mehr Heizungen zum Einsatz, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das zeigt: Die privaten Eigentümer kommen ihrer Verantwortung für den Klimaschutz in besonderer Weise nach.

Beim Planen neuer Wohngebäude setzen Bauherren in Deutschland deutlich stärker auf erneuerbare Energien als Hauptenergiequelle. Zwei Drittel (65,5 Prozent) der von Januar bis November 2021 genehmigten 118.000 Wohngebäude sollen primär mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Im Vorjahreszeitraum hatte der Anteil noch bei 57 Prozent der 113.600 genehmigten Wohngebäude gelegen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt.

Bei der Warmwasserbereitung wird noch häufiger auf erneuerbare Energieträger gesetzt: In 68,9 Prozent der von Januar bis November 2021 genehmigten Wohnungen war dies der Fall (Vorjahr: 62,1 Prozent). Besonders kommen Umweltthermie und Geothermie mittels Wärmepumpen zum Einsatz, aber auch Solarthermie oder Biomasse.

GASHEIZUNG VERLIERT AN BEDEUTUNG

Auf die Nutzung konventioneller Energieträger wird dagegen seltener gesetzt: Die Gasheizung verliert mit einem Anteil von 24,4 Prozent bei der primären Energienutzung an Bedeutung (Vorjahr: 32,7 Prozent).

Das zeigt, dass Eigentümer in fossilen Energieträgern keine Zukunft mehr sehen. Den Rahmen, den die Politik setzt, füllen die Eigentümer aus: So schreibt das 2020 in Kraft getretene Gebäude-

WIE KANN DAS GESETZ ALTERNATIV ERFÜLLT WERDEN?

Wer keine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder der Fassade haben möchte, kann alternativ auf Anlagen in unmittelbarer räumlicher Umgebung setzen, etwa auf der Wiese vor dem Haus. Auch die Verpachtung der Dachfläche an Dritte ist möglich, die dort eine Solaranlage installieren und betreiben. Für sie ist ebenfalls ein Verkauf an Dritte vor Ort und eine Einspeisung nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) möglich. Eine weitere Option sind solarthermische Anlagen, die das Brauchwasser erwärmen und die Heizung unterstützen.

Energie-Gesetz (GEG) vor, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf eines Neubaus zumindest anteilig aus erneuerbaren Energien gespeist wird. Auch staatliche Förderprogramme für Energieberatung, Zuschüsse zu entsprechenden Bauvorhaben oder Darlehen setzten entsprechende Anreize.

WENIG ENTWICKLUNG BEI MASSNAHMEN ZUR ENERGIEEFFIZIENZ

In puncto Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ist bei den genehmigten Wohngebäuden im selben Vergleichszeitraum dagegen wenig Entwicklung zu beobachten. Nur 30,8 Prozent der von Januar bis November genehmigten Wohngebäude verfügen über Möglichkeiten zur Wärmerückgewinnung (Vorjahr 29,7 Prozent). Gleichzeitig ist der Energieverbrauch im Bereich Wohnen binnen zehn Jahren deutlich gestiegen: 2019 verbrauchten private Haushalte temperaturbereinigt 722 Milliarden Kilowattstunden – ein Plus von 7,3 Prozent gegenüber 2010. Der Anstieg ist vor allem auf einen erhöhten Energieverbrauch fürs Heizen zurückzuführen: Hier macht sich anscheinend der Trend zur – strombetriebenen – Wärmepumpe bemerkbar.

Anna Katharina Fricke

**Holztreppebau
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

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

Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	
Neue Dachstühle	Holzhäuser	Gottlieb-Daimler-Str. 10 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gäuben	

Anpassung von Betriebskosten-Vorauszahlungen vor dem Hintergrund stark steigender Energiepreise?

Aufgrund der aktuell stark steigenden Energiepreise stellt sich die automatisch die Frage, ob eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen sinnvoll und möglich ist. Die Sinnhaftigkeit ist zur Vermeidung hoher Nachzahlungen sicher unstrittig. Aber was ist rechtlich möglich?

In vielen Fällen werden die an der Vergangenheit orientierten Vorauszahlungen nicht ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken. Alleine der durch die Abrechnung bedingte zeitliche Versatz kann zu gravierenden Abweichungen führen. Die Abrechnungsfrist beträgt nämlich ein Jahr. Eine Abrechnung für das Jahr 2021 im Dezember 2022 erlaubt eine Anpassung von Vorauszahlungen ab Februar 2023. Der Mieter zahlt dann im Jahr 2022 Vorauszahlungen auf der Basis des durchschnittlichen Preisniveaus zwei Jahre zuvor. Hohe Nachforderungen werden die Folge sein.

Die Erhöhung der Nebenkosten für das Jahr 2021 wird mit geschätzten 10 - 15 % noch erträglich ausfallen. Für die im Frühjahr 2023 abzurechnenden Kosten des Jahres 2022 ist jedoch mit massiven Kostensteigerungen zu rechnen. Hier wird sich die nicht nur die CO₂-Steuer bemerkbar machen, sondern auch die massive Verteuerung von Öl und Gas.

Aber wann können Vorauszahlungen erhöht werden? Das Gesetz spricht in § 560 Abs. 4 BGB davon, dass die Betriebskostenvorauszahlungen „nach einer Abrechnung“ auf eine angemessene Höhe angepasst werden können. Daraus leiten die Gerichte ab, dass

sich die Höhe der künftigen Vorauszahlungen an der Abrechnung orientieren muss, so dass z.B. Fehler in der Abrechnung auch auf die Anpassung der Vorauszahlungen durchschlagen. Der BGH entschied hierzu mit Urteil vom 15.05.2012 (Az. VIII ZR 245/11):

„Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB ist nur insoweit begründet, als sie nicht nur auf einer formell ordnungsgemäßen, sondern auch auf einer inhaltlich korrekten Abrechnung beruht. Bereits absehbare Kostensteigerungen dürfen bei der Anpassung berücksichtigt werden, während ein abstrakter Sicherheitszuschlag nicht zulässig ist.“

Das bedeutet: Ausgangspunkt jeder Anpassung der Vorauszahlungen ist eine vorhergehende Abrechnung über die bisher geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Dies schließt eine unterjährige einseitige Anpassung der Vorauszahlungen (ohne Vorlage einer Abrechnung) faktisch aus.

Unser Tipp: sprechen Sie mit Ihren Mietern und vereinbaren Sie einvernehmlich eine an der tatsächlichen Kostensteigerung orientierte Anpassung der Vorauszahlungen. § 560 Abs. 6 BGB verbietet nur nachteilige Vereinbarungen, nach allgemeiner Meinung aber nicht einvernehmliche Änderungen. So vermeiden Sie, dass es im Jahr 2023 zu einer exorbitanten Nachzahlung bei den Betriebskosten kommt, die die Mieter ggf. finanziell überfordert.

Stephan Konrad - Rechtsanwalt

Vermietung an Angehörige

Miete sollte nicht zu günstig sein

Bei der Vermietung innerhalb der Familie schauen die Finanzämter sehr genau hin. Ist die Miete zu gering drohen steuerliche Nachteile. Wer Wohnungen vermietet, muss die Mieten als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Von den Mieteinnahmen werden aber zuvor die Werbungskosten abgezogen: Das und ggf. die Zinsen, die für das Immobiliendarlehen gezahlt werden, sowie die Abschreibungen und sonstige laufende Kosten der Immobilie. Ist die Miete so gering, dass nach Abzug der Kosten ein Verlust entsteht, werden die Verlusten mit anderen Einkünften verrechnet und es kommt zu Steuerentlastungen. Um dem vorzubeugen, hat der Gesetzgeber die sogenannte 66-Prozent-Regelung eingeführt. Danach können die Ausgaben für die Mietwohnung nur in voller Höhe als Werbungskosten abgesetzt werden, wenn die vereinbarte Miete mindestens 66 Prozent der

ortsüblichen Vergleichsmiete bis zum Jahr 2020, ab dem 1. Januar 2021 50 Prozent beträgt. Wird unter dieser Grenze vermietet, prüft das Finanzamt, ob eine Einkommenserzielungsabsicht und nicht nur Liebhaberei vorliegt. Somit können die Werbungskosten dann nur noch anteilig verrechnet werden. Hinweis: die 50- bzw. 66-Prozent-Regelung gilt auch für die Vermietung an nicht Angehörige.

Quelle: Bund der Steuerzahler



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

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



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

Heiko Hahn - Verkauf • Vermietung • Verwaltung
 Schwimbadstr. 23 • Freiburg • www.hahn-immo.de



Steuertipp

Baumfällen steuerlich absetzbar

Liegt die Ursache einer Pollenallergie im unmittelbaren Wohnumfeld und lässt diese sich beseitigen, können die Kosten steuerlich abgesetzt werden. Im konkreten Fall hatte ein Vater werden der starken Pollenallergie seiner Tochter 67 Birken, die sich auf dem Grundstück der Familie befanden, fällen lassen. Die Ausgaben von rund 7.000 € machte er als Krankheitskosten in seiner Steuererklärung geltend. Das zuständige Finanzamt lehnte die Anerkennung der Kosten trotz des nachgereichten Attests vom Facharzt ab. Der Bundesfinanzhof jedoch gab dem Vater recht und urteilte (Az. III R 28/06), dass Ausgaben für das Fällen von Bäumen grundsätzlich als außergewöhnliche Belastungen bezie-

hungsweise als Krankheitskosten gelten können. Zwingend notwendig ist der Nachweis über ein amtsärztliches Attest.

Nicht nur Gräser oder Pollen können Gründe für Umbaumaßnahmen sein. Auch wenn man z.B. Asbest, Schimmel oder giftige Lacke aus der Wohnung entfernen lassen muss, kann man die Kosten absetzen. In diesem Fall benötigt man ein medizinisches Attest und ein technisches Gutachten.

Wichtig: Ein ärztliches Attest oder Gutachten muss immer vor der Maßnahme ausgestellt werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Mieter müssen Modernisierungsarbeiten dulden

Das gilt aber nicht, wenn minimale Verbesserungen durch maximale Unannehmlichkeiten für die Mieter erreicht werden sollen

Berliner Mieter erhielten von ihrer Vermieterin ein Schreiben, in dem sie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ankündigte. Neben Fensteraustausch und dem Einbau einer neuen Sprechanlage ging es im Wesentlichen um die Heizung: Die Einrohrheizung sollte durch eine im Fußboden verlegte Zweirohrheizung ersetzt werden. Das bedeute, dass die Handwerker in allen Zimmern der Boden aufbrechen müssten, so die Vermieterin.

Damit wäre die Wohnung wochenlang unbewohnbar, schätzten die Eheleute. Doch eine Ersatzwohnung oder finanziellen Ausgleich für einen Hotelaufenthalt bot die Vermieterin nicht an. Deshalb widersprachen die Mieter der Heizungsmodernisierung. Zu Recht, entschied das Landgericht Berlin: Es wies die Klage der Vermieterin auf Duldung der Arbeiten ab (64 S 215/19).

Grundsätzlich müssten Mieter Maßnahmen hinnehmen, die der Energieeinsparung dienen und den Wohnwert erhöhen, so das Landgericht. Die Fußbodenheizung sei schon ein wenig komfortabler. Aber diese kleine Verbesserung stehe in keinem Verhältnis zu der Beeinträchtigung, die mit den Baumaßnahmen auf die Mieter zukäme. Ohne eine Ersatzwohnung für den fraglichen Zeitraum seien sie daher nicht verpflichtet, die Arbeiten zu dulden.


Dass die geplante Maßnahme nennenswert Energie einspare, also eine Modernisierung darstelle, habe der gerichtliche Sachverständige sogar in Frage gestellt. Zweirohrheizungen seien zwar mit geringerer Vorlauftemperatur zu betreiben. Doch der Heizkreislauf für die Einrohrheizung könnte nach den Umbauten in nur einer Wohnung gar nicht stillgelegt werden. Denn im Gebäude sei eine Reihe von Wohnungen noch ans Einrohrheizungssystem angeschlossen. Einige davon ständen (zum Teil seit 2010!!) leer und hätten längst modernisiert werden können.

Das werfe die prinzipielle Frage auf, ob die Vermieterin überhaupt Modernisierung bezwecke. Wie aus anderen Prozessen ersichtlich, verfolge sie seit 2011 die Taktik, ohne einen Gesamtplan für das Gebäude immer nur in bewohnten Räumen Baumaßnahmen durchzuführen. Arbeiten würden immer nur stückweise umgesetzt — aber nie in leerstehenden Wohnungen, die modernisiert werden könnten, ohne Mieter zu beeinträchtigen. Offenbar gehe es hier darum, auf Mieter mit äußerst belastenden Baumaßnahmen Druck auszuüben, damit sie das Mietverhältnis freiwillig beendeten.

Urteil des Landgerichts Berlin vom 20.07.2020 - 64 S 215/19


onlineurteile.de

Wir installieren Ihre E-Tankstelle
für Ihre Elektromobilität.

Mein  schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere **Regio**

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro  ullmann

0761 / 414 79

WANTED



**Die Welt zum Leuchten bringen.
Können Sie?**

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

Foto von FachyMarin auf Unsplash

Buchbesprechung

Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil C

Die VOB Teil C zählt zu den wichtigsten Normensammlungen des Baurechts. Sie gilt vollinhaltlich bei jedem VOB-Vertrag und muss unverändert bei allen öffentlichen Bauverträgen angewendet werden, wie § 8 VOB Teil A mit § 1 Abs.1, S.2 VOB/B vorgeben. Aber auch bei privaten Bauwerken aller Art stellt sie die Richtschnur für die Erbringung von Bauleistungen dar. Dank umfassender Rechtsprechung des BGH hat sich die VOB/C mittlerweile vom "Stiefkind" zum unverzichtbaren Werkzeug zur Anwendung des Baurechts entwickelt: Die "Hinweise zum Aufstellen der Leistungsbeschreibung" in den Abschnitten 0 aller ATV (Allgemeine Technische Vertragsbedingungen) bieten nicht nur hervorragende Checklisten im Rahmen der Planung und Ausschreibung, sondern bestimmen indirekt - so die BGH-Rechtsprechung - den Leistungs-Inhalt von Bauverträgen. Die weiteren Abschnitte 2 - 5 regeln die anzuwendenden technischen Normen und Baustoffe, die Ausführung und die Unterscheidung von Nebenleistungen und Besonderen Leistungen bis hin zur jeweils richtigen Abrechnung. So können technische und baurechtliche Fragen gleichermaßen für praktisch jede Bauleistung - vom Tiefbaubau, Hochbau, Ausbau und Anlagenbau bis hin zum Gerüstbau und zu Abbruch- und Rückbauarbeiten - beantwortet werden: Die Suche nach der passenden Antwort liefert der Kommentar.

Mit der gesonderten "Gebrauchsanweisung zur Anwendung der

VOB/C", einer praxisorientierten, vor die Klammer gezogenen Darstellung der Baugrund-Problematik einschließlich der Homogenbereiche und des Kampfmittelrechts bei den Tiefbaunormen sowie völlig neu überarbeiteten weiteren Verständnishilfen, erleichtert die Neuauflage 2021 die Anwendung aller gleichzeitig Technik und Recht behandelnden Normen der VOB/C. Die erstmalige Kommentierung der in den Ausgaben 2016 und 2019 der VOB/C neu aufgenommenen ATV sowie die Aufnahme aller anderen Änderungen und Ergänzungen der nunmehr 64 Einzelnormen in den Kommentar unterstützt Baujuristen, Bautechniker und Baufachleute gleichermaßen, das Baurecht besser zu verstehen und vergaberechtssichere Ausschreibungen zu betreiben. Unverzichtbar für alle Zivilgerichte, insb. Bau- und Vergabekammern, Bausenate, Rechtsanwaltschaft mit Baumandaten, Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerker und Bauunternehmen aller Art, Bauingenieurinnen und Bauingenieure, Architektinnen und Architekten sowie öffentliche und institutionelle private Auftraggeberinnen und Auftraggeber.

Englert / Katzenbach / Motzke, Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil C; C.H.BECK, 4. Auflage, 2021; LII, 3160 S., Hardcover (In Leinen) 319,00€; ISBN 978-3-406-71339-2

Zu viele Hunde im Haus?


Hält die Mieterin vermutlich mehr Hunde als genehmigt, darf der Vermieter vor Ort die Lage prüfen

Laut Mietvertrag hing die Hundehaltung in dem kleinen Wohnhaus von der Erlaubnis des Vermieters ab. Mit Tochter und drei Hunden war die Mieterin eingezogen, darüber wusste er Bescheid. Als der Vermieter jedoch bemerkte, dass zwei weitere Hunde im Garten herumliefen, forderte er die Mieterin auf, sie wegzugeben. Später wollte er deswegen die Mietsache besichtigen. Dagegen protestierte die Mieterin: Der Vermieter sei doch vor wenigen Wochen erst da gewesen, wisse also auch, wie viele Hunde sie halte. Doch der Vermieter bestand auf seinem Besichtigungsrecht und setzte es beim Amtsgericht Alsfeld durch (30

C 73/20). Wenn für die Hundehaltung eine Genehmigung nötig sei, müsse diese ausdrücklich erteilt werden, erklärte das Amtsgericht. Das sei bei zwei Tieren nicht geschehen. Also habe der Vermieter durchaus Anlass zu der Vermutung, dass die Mietsache vertragswidrig genutzt werde. Das genüge als sachlicher Grund dafür, sein Besichtigungsrecht geltend zu machen. Der Vermieter habe der Mieterin klar zu verstehen gegeben, dass er mit fünf Hunden im Haus nicht einverstanden sei. Die Frau müsse ihm auf jeden Fall die Möglichkeit einräumen, den Zustand des Hauses zu überprüfen und Größe, Art und Verhalten der Tiere festzustellen. Nur so könne der Vermieter das Pro und Contra der Hundehaltung abwägen und ihr auf dieser Grundlage zustimmen oder die Erlaubnis dafür verweigern.

Urteil des Amtsgerichts Alsfeld vom 18.12.2020 – 30 C 73/20,

onlineurteile.de



**DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN**

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

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

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

Vor Kauf eines gefangenen Grundstücks die Zuwegerechte genau prüfen lassen!

Wer ein Grundstück in „zweiter Reihe“ erwirbt, sollte vor dem Kauf genau in das Grundbuch sehen. Denn das Wegerecht über das Nachbargrundstück muss als Grunddienstbarkeit eingetragen sein. Nur so ist sicher, dass der Anspruch zur Nutzung der Zufahrt auf dem Nachbargrundstück nachhaltig gesichert ist. Ist das nicht der Fall, muss grundbuchlich nachgebessert werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 19. 11.2021 hierzu ein entsprechendes Urteil (Az.: V ZR 262/20) gefällt: Ein Grundstückseigentümer darf seine PKW nicht in der auf seinem Grundstück stehenden, öffentlich-rechtlich genehmigten Garage abstellen, obwohl die über ein fremdes Grundstück führende nötige Zuwegung durch eine Baulast abgesichert worden ist. Damit bestätigte der BGH die beiden Vorinstanzen.

Der konkrete Fall: Der Grundstückseigentümer hatte seinen Nachbarn, über dessen Grund die baulastgesicherte Zuwegung zur Garage lief, auf Einräumung eines Notwegrechts nach § 917 BGB in Anspruch nehmen wollen. Diese Norm verpflichtet Nachbarn zur Duldung eines solchen Rechts, wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege fehlt. Für die Duldung ist dann eine Zahlung zu leisten. Hier lag das nur Wohnzwecken dienende Grundstück zwar an einer öffentlichen Straße, aber die Garagen waren nicht von dort, sondern nur über das Nachbargrundstück zu erreichen.

Damit über fremdes Eigentum gefahren werden kann, benötigt man eine Erlaubnis des Eigentümers oder ein Recht, dass auch gegen den Willen des Eigentümers die Nutzung gestattet. Im Zuge der städtebaulichen Nachverdichtung in vielen Kommunen werden viele Grundstücke geteilt. Private Bauherren dürfen sich dann bei so genannten gefangenen Grundstücken nie darauf verlassen, im Zweifel nach dem Ankauf schon irgendwie ein Notwegrecht zu bekommen - nicht nur für die eigene Zuwegung zu Fuß. Auch die nötigen Leitungen für Wasser, Abwasser, Wärmeenergie, Strom

und Telekommunikation müssen mitunter über Nachbargrund geführt werden (wobei es dafür einige Spezialvorschriften bzgl. Duldungsrechten gibt).

Verlassen darf man sich dabei wie vom BGH hier entschieden weder auf öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Baulasten, die ohnehin benötigt werden, damit das eigene Projekt verwirklicht werden kann. Aber auch nicht auf die freundliche Gestattung des aktuellen Nachbarn, selbst wenn er sich auf eine vertragliche Festlegung einlässt. Denn der Nachbar kann schnell wechseln - und den neuen Eigentümer binden die Zusagen seines Vorgängers nicht, es sei denn, diese sind extra per Kaufvertrag mit übergegangen. Und auch die Behauptung der Verkäufer, es bestehe ein entsprechendes Notwegrecht, hilft im Fall eines Falles nicht weiter. Denn das Notwegrecht als solches ist nicht im Grundbuch eintragungsfähig. Fazit: Generell sollte jeder Baulast das Grundstück im Vorfeld gründlich mit Expertenhilfe prüfen - Wegerechte sind nur ein Beispiel dafür, welche Klippen beim Grundstückskauf vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag umschiffen werden sollten.

Reservierungsgebühr für eine Immobilie

So eine Vereinbarung ist nur wirksam, wenn sie notariell beglaubigt wurde

Herr A interessierte sich 2018 für ein Haus in Köln, das zum Verkauf stand. Mit den Eigentümern einigte er sich auf einen Kaufpreis von 1.200.000 Euro. Zugleich vereinbarten die Parteien eine „Reservierungsgebühr“ von 10.000 Euro. Laut einer von A selbst formulierten „Reservierungsvereinbarung“ sollte die Gebühr den Verkäufern gehören, falls der Kaufvertrag nicht bis Jahresende zustande kam. Ein Notar war bereits beauftragt, den Vertrag auszuarbeiten. Doch wegen Umbauwünschen des Käufers, für die keine Baugenehmigung vorlag, scheiterten schließlich die Verhandlungen im Februar 2019. Trotzdem forderte A von den Hauseigentümern die 10.000 Euro Reservierungsgebühr zurück: Die Vereinbarung sei unwirksam, weil sie nicht notariell beglaubigt sei. Außerdem seien die Eigentümer schuld am Abbruch der Vertragsverhandlungen ... Das Landgericht Köln gab Herrn A Recht (2 O 292/19). Die Reservierungsvereinbarung hätte - ebenso wie der Kaufvertrag für das Hausgrundstück - notariell beurkundet werden müssen. Die Zahlung sei direkt an den Kaufvertrag über die Immobilie geknüpft und so hoch, dass sie einen indirekten Zwang ausübe, die Immobilie tatsächlich zu kaufen. Ohne notarielle Beglaubigung sei so eine Vereinbarung nichtig. Es sei dem Kaufinteressenten auch nicht verwehrt, sich auf den Formmangel - die fehlende notarielle Beurkundung - zu berufen, da er das Grundstücksgeschäft keineswegs treuwidrig selbst verhindert habe. Zwar habe er viele Änderungswünsche angemeldet. Am Ende habe er aber aus sachlichen Gründen, wegen einer fehlenden Baugenehmigung, vom Kauf Abstand genommen. Urteil des Landgerichts Köln vom 26.08.2021 - 2 O 292/19

onlineurteile.de

◆ 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
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik



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

Hausbesitzerin will Gartenbauarbeiten nicht bezahlen

Ein Vertragswiderruf ist nur bei „Fernabsatzverträgen“ möglich

Ein Gartenbauunternehmer führte für Hauseigentümerin X Außenarbeiten auf ihrem Grundstück durch. Er erneuerte den Abwasserschacht, legte einen Teich und Beete an, pflanzte Sträucher etc. Vorher hatten sie im Garten der Frau X über ihre Vorstellungen gesprochen. Anschließend vermaß der Unternehmer den Garten und erstellte ein Angebot, das er Frau X mit der Post schickte. Kaum hatte die Kundin den Werklohn von 28.829 Euro überwiesen, widerrief sie den Vertrag mit dem Unternehmer und verlangte das Geld zurück: Hier liege ein so genannter Fernabsatzvertrag vor, weil der Vertrag per „Fernkommunikationsmittel“ geschlossen wurde: Sie habe das mit der Post zugesandte Angebot per E-Mail angenommen. Verbrauchern stehe bei solchen Verträgen ein Widerrufsrecht zu. Die Klage der Hauseigentümerin auf Rückzahlung des Werklohns scheiterte beim Oberlandesgericht (OLG) Schleswig (1 U 122/20). Ein Widerrufsrecht bestehe hier nicht, entschied das OLG, da es sich nicht um einen Fernabsatzvertrag handle. Frau X habe zwar das Angebot des Gartenbauunternehmers per E-Mail angenommen, aber vorher mit dem Unternehmer in ihrem Garten über den Vertragsinhalt verhandelt. Deshalb sei dieser Fall nicht vergleichbar mit einem Vertrag,

dem nur Kontakte mit Fernkommunikationsmitteln vorhergingen. Das Widerrufsrecht solle Verbraucher vor Vertragsschlüssen schützen, bei denen sie den Vertragspartner und sein Angebot praktisch „blind buchten“. Im Unterschied dazu habe Frau X sicher sein können, dass ihr der Gartenbauunternehmer ein auf ihr Grundstück zugeschnittenes Angebot unterbreiten würde. Im Gespräch habe sie sich einen persönlichen Eindruck von ihm und seiner Fachkunde verschafft. Die Hauseigentümerin habe dem Gartenbauer ihre Wünsche geschildert, nach Vorschlägen zu deren Umsetzung und den zu erwartenden Kosten fragen können. Unter diesen Umständen sei ein Auftraggeber in der Lage zu beurteilen, ob das Angebot seinen Vorstellungen entspreche. Anders als Frau X meine, setze das nicht voraus, dass Auftraggeber und Auftragnehmer den Vertrag persönlich in allen Einzelheiten diskutiert haben. Entscheidend sei vielmehr, ob der Verbraucher beim persönlichen Kontakt vom Unternehmer genügend Auskünfte bekommen habe, um ein späteres Angebot sachgerecht einschätzen zu können. Davon sei hier auszugehen. Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 15.10.2021 – 1 U 122/20

onlineurteile.de

Wärmemengenzähler defekt

In so einem Fall darf der Vermieter die Heizkosten anhand vergleichbarer Wohnungen schätzen

Eine Mainzer Mieterin fand ihre Heizkosten zu hoch und beanstandete die letzten drei Heizkostenabrechnungen des Vermieters. Daraufhin ließ der Hauseigentümer den Wärmemengenzähler in ihrer Mietwohnung überprüfen. Dabei kam heraus, dass er defekt war. Sofort wurde das Gerät ausgetauscht, doch auch das neue Gerät erfasste den Wärmeverbrauch nicht richtig. Nun korrigierte der Vermieter die Betriebskostenabrechnungen und behalf sich fürs erste so: Er schätzte die von der Mieterin verbrauchte Wärmemenge anhand des Verbrauchs in vergleichbaren Wohnungen. Diese lagen zum Teil in demselben Mietshaus, zum Teil in anderen Mietshäusern. Ergebnis der Berechnungen: Die Mieterin sollte für vier Heizperioden ca. 1.000 Euro Nebenkosten nachzahlen. Gegen die Nachforderung klagte die Frau und hatte zunächst damit Erfolg. Doch der Bundesgerichtshof (BGH) fand das Vorgehen des Hauseigentümers korrekt (VIII ZR 264/19). Zum Zeitpunkt der Abrechnung sei die verbrauchte Heizenergie wegen des defekten Zählers nicht korrekt erfasst worden. In so einem Fall dürfe der Vermieter den Verbrauch der Mieterin schätzen, erklärte der BGH. Als Anhaltspunkte für die verbrauchte Menge dienten dann „Ersatzkriterien“ wie die Bausubstanz, die Nutzungsintensität, die Größe der Räume – nicht aber, in welchem Gebäude sich die Räume befänden. Auf diese Weise könne man die Interessen der beiden Parteien zumindest annähernd ausgleichen, obwohl die Heizkosten nicht perfekt erfasst würden. Das Argument der Mieterin, sie könne die Verbrauchswerte von Wohnungen in fremden Gebäuden nicht kontrollieren, wies der BGH zurück. Dadurch entstehe für sie keineswegs ein unkalkulierbares Kostenrisiko. Zweifle die Mieterin die Abrechnung an, müsse der Hauseigentümer die von ihm herangezogenen Wohnungen

und Vergleichskriterien erläutern. Unter Umständen könne das Gericht einen Sachverständigen damit beauftragen, die Vergleichbarkeit der Räume zu begutachten. Mit dieser Vorgabe verwies der BGH den Streit an die Vorinstanz zurück. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.10.2021 – VIII ZR 264/19

onlineurteile.de

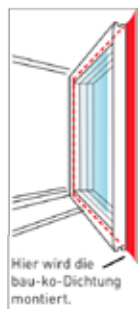
Fachbetrieb für Fenstersanierung

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 Energieeinspar-Verordnung (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

Besichtigungsrecht des Vermieters hat Grenzen

Wohnungseigentümer will verkaufen: Mieter verweigern nach mehreren Besichtigungen den Zutritt

Ein Berliner Wohnungseigentümer wollte seine vermietete Wohnung unbedingt verkaufen. Im Internet hatte er sie inseriert, doch offenbar entschloss sich kein Interessent zum Kauf. Mehrmals vereinbarte der Vermieter Besichtigungstermine mit den Mietern und kündigte an, er komme, um die Wohnung zu vermessen und ihren Zustand zu prüfen. Dann erschien er mit Kaufinteressenten. Im Dezember 2019 wurde es dem Ehepaar zu viel. Der Vermieter hatte die Mieter aufgefordert, „zeitnah“ drei Termine für Ausmessungen zu benennen, damit sich ein „Mitarbeiter der Verwaltung einen Eindruck vom Zustand der Wohnung verschaffen könne“. Doch diesmal verweigerten die Mieter den Zutritt. Prompt kündigte ihnen der Vermieter fristlos. Zu Unrecht, entschied das Landgericht Berlin: Die Kündigung sei unwirksam (65 S 194/20). Der Vermieter habe die Mieter vorher nicht abgemahnt. Vor allem aber fehle ein „wichtiger Grund“ für die Kündigung. Hier seien die gegensätzlichen Interessen zu berücksichtigen und nicht einseitig das Besichtigungsrecht des Vermieters. Dem Eigentumsrecht stehe das Recht des Mieters auf ungestörtes Wohnen gegenüber. Grundsätzlich seien Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Besichtigung seiner Wohnung zu ermöglichen. Sie müssten ihm aber nur zu dem Zweck Zutritt gewähren, den er vorher als Grund der Besichtigung angegeben habe. Und im konkreten Fall habe der Vermieter Termine für die Vermessung und Bestandsaufnahme angefragt. Das durchaus kooperative Ehepaar habe mehrere vereinbarte Besichtigungen zugelassen, obwohl er mit Kaufinteressenten kam und nicht, um die Räume zu vermessen. Warum es nötig sein sollte, die Wohnung zu vermessen, sei ohnehin nicht nachvollziehbar: Deren Größe habe der Vermieter im Mietver-

trag selbst angegeben. Auch im Internet habe er die Wohnung mit Größenangabe und Fotos angeboten. Kein Wunder also, dass weder der Vermieter, noch ein Verwaltungsmitarbeiter die Räume ausmaßen oder ihren Zustand prüften. Die Termine seien immer nur für die Besichtigung mit Kaufinteressenten genutzt worden. In so einer Situation überwiege das Recht der Mieter auf Ungestört-heit. Urteil des Landgerichts Berlin vom 20.11.2020 – 65 S 194/20,

onlineurteile.de

Eigentümergeinschaft auf Auskunft verklagt

Die Eigentümergeinschaft und ihr Verwalter müssen einem Wohnungseigentümer keine Auskunft darüber erteilen, welche Firmen mit der Dachsanierung beauftragt wurden. Das ist unschwer den Verwaltungsunterlagen zu entnehmen, die er jederzeit einsehen kann: Sie enthalten Beschlüsse, Versammlungsprotokolle und Verträge mit Handwerkern. Anspruch auf Auskunft haben Eigentümer nur in Bezug auf Informationen, die sie durch Einsicht in die Unterlagen nicht bekommen können. Beschluss des Landgerichts Frankfurt am Main vom 27.07.2021 – 2-13 S 120/20

onlineurteile.de

Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Neuaufgabe

Streit mit dem WEG-Verwalter

„Mir ist völlig egal, wie Sie das anstellen. Aber schaffen Sie mir ja endlich diesen Verwalter vom Hals.“ So oder ähnlich lauten Mandantenaufträge einzelner Wohnungseigentümer oder ganzer Wohnungseigentümergeinschaften, die mit ihrem Verwalter im Clinch liegen. Dies führt dann zu der Prüfung, wie man den Verwalter aus dem Amt drängen kann. Die Gründe für entstandene

möglichst streitverhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der forensischen Praxis des Autors, aus der Rechtsprechung zur Trennung von missliebig gewordenen Verwaltern sowie zu deren Möglichkeiten einer Gegenwehr runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

16,95 Euro inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten; ISBN: 978-3-96434-029-0; 2. Auflage 2022

DER AUTOR

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin; Telefon: 030 | 202 16 204, Fax: 030 | 202 16 580; E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info; Internet: www.hausundgrundverlag.info



Streitigkeiten sind dabei vielfältig. Sehr häufig sind Gemengelage für beide Parteien – Verwalter und Eigentümer – eine belastende Situation. Die vorliegende Broschüre stellt auf der Basis der WEG-Reform vom 01.12.2020 die relevantesten Fälle aus der Praxis vor. Zur besseren Orientierung werden bisherige Vorschriften und Rechtslagen dem neuen Recht gegenübergestellt. Sie lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschuss des Verwalters“ aus. Dabei kann es aus Gründen der Ausgewogenheit keinem Zweifel unterliegen, auch seine Möglichkeiten der „Selbstverteidigung“ dagegen vorzustellen. Betrachtungen zu einem effektiven und

Großzügiger wohnen mit XXL-Formaten

Großformatige Bodenbeläge auf dem Vormarsch

Großformatige Bodenbeläge kommen bei der Inneneinrichtung immer häufiger zum Einsatz. Denn je größer Steinzeug- oder Vinylfliesen sind, umso weniger Fugen sind vorhanden und desto größer wirkt der Raum. Extra breite und lange Parkett-Landhausdielen schaffen ein weitläufiges Raumambiente. Auf den großen Bodenelementen lassen sich außerdem Möbel gekonnt in Szene setzen. Somit sind sie ein echtes Plus für die Raumgestaltung. Beim Einbau stellt sich oft die Frage: Lose verlegen, Klick-Systeme nutzen oder kleben? Für Profis gibt es da nur eine Antwort: Kleben! Das verlängert die Lebensdauer des Bodenbelags.

Bei Bodenbelägen sind Großformate auf dem Vormarsch. Denn sie sorgen optisch für Ruhe und Klarheit im Raum. Doch welche Maße hat ein Bodenbelag im Großformat überhaupt? Diese Frage ist nicht so einfach zu beantworten, weil jeder Hersteller dies anders definiert. Natursteinplatten oder Keramikfliesen von 1 x 1 Meter sind jedenfalls keine Seltenheit mehr.

Auch Vinylplanken haben ein beträchtliches Ausmaß angenommen. Je nachdem, ob es sich um Quadrate oder Rechtecke handelt: zum Beispiel 75 x 75 cm oder 60 x 120 cm. Wegen ihrer vom Original kaum zu unterscheidenden Dekorvielfalt zählen Vinylböden seit einigen Jahren zu den beliebtesten Bodenbelägen. Es gibt sie in Holz-, Metall- und Steinoptiken genauso wie in trendigen Fantasiedesigns.

Der Klassiker unter den XXL-Bodenbelägen ist die Parkett-Landhausdielen, z.B. im Format 2,40 Meter mal 30 Zentimeter. Sie erzeugt nicht nur ein Gefühl von Weite in den eigenen vier Wänden, sondern sorgt auch für ein natürliches und gemütliches

Ambiente. Die Maserungen des Holzes kommen auf den breiten Dielen sehr gut zur Entfaltung. Allerdings sollte man sie nicht in allzu kleinen Räumen verwenden, dann wirkt es überladen. Gleiches gilt für übergroße Vinylplanken. Hier erscheint ein kleineres Format sinnvoller.

Auch die Verlegerichtung des Bodens beeinflusst die Raumwirkung. Werden die einzelnen Elemente quer verlegt, erscheint das Zimmer breiter. Verlegt man sie parallel zu den seitlichen Wänden, streckt der Belag den Raum.

Egal, um welchen großformatigen Bodenbelag es sich handelt, der Profi klebt ihn stets vollflächig auf den Untergrund. Anders als bei der schwimmenden Verlegung ist der Belag dadurch fest mit dem Untergrund verbunden. Er rutscht nicht unter Belastung, sondern bleibt an seinem Platz und behält seine Form. Außerdem entwickeln sich auf geklebtem Parkett oder Vinyl beim Gehen wesentlich weniger Geräusche als auf lose verlegten Bodenbelägen. Der Grund: Die feste Verbindung mit dem Untergrund lässt kein Luftpolster zu und somit entsteht viel weniger Schall - der sogenannte Trommeleffekt.

Akustik im Innenausbau

Wie Räume nicht nur gut aussehen, sondern auch gut klingen

Sie gehört zu einem der wichtigsten Aspekte in der Bauplanung, wird aber immer wieder übersehen, weil sie auch gar nicht gesehen werden kann: die Akustik. Im Innenausbau stehen bei der Raumkonzeption für Inhaber oder Vermieter einer Immobilie meist eher Gestaltungs- und Sicherheitsaspekte im Fokus. „Was wir hören, spielt bei der Wahrnehmung eines Raumes eine oft viel zu stark unterschätzte Rolle. Eine optimierte Raumakustik hat allerdings große Auswirkungen auf Gesundheit und allgemeines Wohlbefinden“, erklärt Heinz-Jürgen Dohrmann, Geschäftsführer der Figo GmbH. Er weiß, worauf es zu achten gilt, damit Räume Anklang finden.

RAUMAKUSTIK VS. BAUAKUSTIK

Im Bau unterscheiden Experten zwischen Bau- und Raumakustik. Die Bauakustik hängt mit dem Schallschutz eines Gebäudes zusammen und soll zum einen das Eindringen von Lärm von außen nach innen verhindern. Zum anderen geht es auch um den Schutz vor Geräuschen aus anliegenden Räumen sowie von gebäudetechnischen Anlagen. „Besonders wichtig ist hier die Einhaltung der Mindestanforderungen zur Sicherstellung des Gesundheitsschutzes, damit es nicht zu Belästigungen und Nach-



Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



teilen oder gar zu Gefahren aufgrund von Lärm kommt“, mahnt Dohrmann. Im Gegensatz dazu geht es bei der Raumakustik um die Herstellung der gewünschten akustischen Qualität für die geplante Raumnutzung. „Damit sich Menschen einwandfrei unterhalten können, gilt es beispielsweise die Nachhallzeit entsprechend zu begrenzen. Räume, die stark hallen, wirken akustisch oft unangenehm“, erklärt Dohrmann.

ANFORDERUNGEN VARIIEREN STARK

Praxen, Shops, Wohnimmobilien, Konzertsäle, Büros, Restaurants – so vielfältig wie die Räume sind auch ihre Ansprüche an Akustik und Klang. Passend zur jeweiligen Nutzungsweise müssen sich Inhaber also die Frage stellen, ob Geräusche möglichst stark gedämmt werden sollen oder ob der Transport des Klangs durch den gesamten Raum das Ziel ist. „Während in Arztpraxen oder Anwaltskanzleien die Diskretionswahrung aufgrund der Vertraulichkeit der ausgetauschten Informationen zwingend notwendig ist, erfordert ein Konzertsaal, dass die auf der Bühne gespielte Musik im gesamten Raum gleichermaßen gut zu hören ist“, so Dohrmann. Aber auch in Wohnräumen stellt eine angenehme Akustik eine Herausforderung dar. Moderne Wohnungen sind oft sehr großzügig und offen geschnitten, was zwar ein Gefühl von Freiheit vermittelt, aber aufgrund des entstehenden Nachhalls

schnell zu einer störenden Raumakustik führt. Schallabsorption gehört deshalb zu den wichtigsten baulichen Maßnahmen einer Immobilie.

TROCKENBAU MACHT'S MÖGLICH

Für größte Vielfalt bei Klang und Dämmung setzen Innenausbauexperten oft auf Trockenbau. Denn Trockenbauwände bieten nicht nur optisch viele Möglichkeiten in der Gestaltung, sie leisten auch akustisch einen großen Beitrag zur Verbesserung der Raumakustik. „Speziell gelochte oder geschlitzte Akustikplatten absorbieren die Schallwellen effektiv und verringern dadurch die Nachhallzeit“, so Dohrmann. Verschiedene Wand- und Deckensysteme passen sich diversen individuellen Raumgestaltungskonzepten an und unterstützen zugleich Brand- und Schallschutzvorgaben sowie die Umsetzung aller relevanten Aspekte für die Raumakustik. „Durch den gezielten Einsatz schallabsorbierender Systeme wie Akustikdecken, Mittelraummöbel, spezielle dekorative Akustik-Wandelemente, Schallschutztüren und entsprechende Dämmung ermöglichen wir bei Figo für jeden Raum eine angenehme Akustik passend zur Nutzungsweise“, sagt Dohrmann abschließend.

Weitere Informationen unter www.figo-gmbh.de

Dachfenster, Wintergärten & Co. - So werden Fenster schnell und einfach wieder sauber

Mehr Komfort und streifenfreier Glanz

Fensterputzen kann viel Zeit kosten und ganz schön anstrengend sein, vor allem wenn große Glasflächen von bodentiefen Fenstern oder Terrassentüren und Wintergärten zu reinigen sind. Und manches Fenster oder Oberlicht in hohen Treppenhäusern erfordert Einfallsreichtum, um es überhaupt erreichen zu können. Doch Schmutzablagerungen aus dem Winter, Abgase, Blütenstaub, Laub oder die Rückstände von Insekten beeinträchtigen auf lange Sicht nicht nur den Durchblick, sondern auch die Haltbarkeit von Dichtungen. Grund genug, den Frühjahrsputz zu nutzen und auch solche Fensterflächen in Angriff zu nehmen, um die man gerne einen Bogen macht. Denn es geht nicht nur um blitzblanke Scheiben, sondern ebenso um Werterhalt.

Wer dabei auf Technik wie einen Akku-Fenstersauger und das passende Zubehör setzt, macht sich die Arbeit deutlich leichter. Einfach Reinigungsmittel aufsprühen, mit dem Mikrofaser-Wischer verteilen und so den Schmutz einweichen und anlösen. Bei Kärcher geht das besonders komfortabel, denn hier wird das Mikrofaserpad direkt an der Sprühflasche befestigt. So hat man praktisch alles in einer Hand. Anschließend wird alles mit dem Fenstersauger abgesaugt. Das geht schnell und das Ergebnis überzeugt mit streifenfreiem Glanz. Das Schmutzwasser landet im Auffangbehälter des Gerätes statt auf dem Boden – eine saubere Lösung.

MEHR KOMFORT MIT AKKU-WISCHER

Die Kombination aus dem vibrierenden Akku-Wischer und einem Akku-Fenstersauger macht die Arbeit noch komfortabler. Der

Wischer löst mit kräftigen Vibrationen den Schmutz. Durch die automatische Befeuchtung des Wischtuchs werden umliegende Flächen nicht mit Sprühnebel benetzt, Hände und Boden bleiben trocken. Weil das manuelle Einsprühen entfällt, wird sogar Zeit gespart. Der Fenstersauger übernimmt den Rest und saugt das Schmutzgemisch einfach ab.



TELESKOPVERLÄNGERUNG FÜR HOHE FENSTER

Der Einsatz des Fenstersaugers klappt auch an hohen oder hoch liegenden Fenstern. Ein Verlängerungsset, das es optional als Zubehör zu den Fenstersaugern von Kärcher gibt, macht es möglich. Zwei Teleskopstangen erhöhen die Reichweite von 60 Zentimetern

auf bis zu 1,5 Meter. Eine Stange besitzt einen Aufsatz zum Wischen mit dem Mikrofaserpad. An der zweiten wird der Sauger an einem schwenkbaren Gelenk montiert, um schräg stehende oder horizontal eingebaute Fenster sauber absaugen zu können. Wo sonst eine Leiter nötig war oder auf einem Stuhl balanciert wurde, kann sicher auf dem Boden stehend gearbeitet werden. Auch der Akku-Wischer kann zusammen mit der Teleskopverlängerung verwendet werden.

REINIGUNGSMITTEL: AUF DIE DOSIERUNG KOMMT ES AN

Die richtige Dosierung von Reinigungszusätzen spielt eine wichtige Rolle. Wird zu viel Putzmittel ins Wasser gegeben, kann sich ein Schmierfilm bilden, auf dem sich Staubpartikel und Pollen ablagern und festsetzen. Das Glas verschmutzt schneller und stärker

als zuvor. Deshalb ist es wichtig, Reinigungsmittel in der vom Hersteller empfohlenen Menge einzusetzen. Um Streifenbildung und unnötige Nacharbeit zu vermeiden, sollte ausreichend Flüssigkeit aufgetragen werden, damit die Gummilippe des Fenstersaugers

leicht über die Oberfläche gleitet. Gut zu wissen: Das Reinigungsmittel von Kärcher für die Anwendung mit Fenstersaugern ist bewusst so entwickelt, dass es sehr langsam trocknet. So kann länger streifenfrei abgesaugt werden.

Mehr Farbe fürs Haus

Highlights durch individuelles Fenster-Design

Auch ohne teuren Star-Architekt lassen sich heute ganz individuelle Design-Konzepte rund um die eigene Immobilie realisieren. Es ist einfacher denn je, die verschiedenen Komponenten nach den eigenen Wünschen zu gestalten und sich so etwas ganz Besonderes zu erschaffen. Lange war dies mit hohen Kosten verbunden, doch das ist inzwischen anders. Nicht nur ausgefallene Beleuchtungskonzepte oder originelle Baustoffe sind hierfür das Mittel der Wahl. „Das individuelle Design von Tür- und Fensterelementen kennt heute kaum noch Grenzen. Sie eignen sich bestens, um der eigenen Immobilie mit wenig Aufwand einen exklusiven Look zu verpassen“, weiß Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH. Seit rund 35 Jahren entwickelt das Unternehmen Glas-Systeme zum Schieben, Drehen und Falten für Wintergärten, Fassaden, Balkone oder flexible Innenraumtrennungen.

EIN SCHRITT IN RICHTUNG TRAUMHAUS

Das Zusammenspiel von Form und Farbe der Fensterelemente erzeugt eine ganz eigene Wirkung auf das Erscheinungsbild eines Hauses – sowohl von außen als auch von innen betrachtet. Daher gilt es bei der Material- und Farbwahl genau zu bedenken, welcher Look und welches Raumgefühl erzeugt werden sollen. „Da wir großen Wert auf individuelle Lösungen legen, bieten wir unsere Glas-Systeme in unterschiedlichsten Variationen an. Ob Terrassenzugang oder moderne Fensterfront – die Gestaltung sowohl der Innen- als auch der Außenseite ist je nach Variante unabhängig voneinander möglich, was besondere Design-Konzepte ermöglicht“, erklärt Schneider und ergänzt: „Im Innenbereich bieten wir neben dem Aluminiumrahmen auch 3-fach schichtverleimte Holzoberflächen aus Kiefer, Meranti oder Eiche an und auf Anfrage sind weitere Holzarten erhältlich.“ Abgerundet wird der warm-wohlige Holz-Look mit einer naturbelassenen Versiegelung aus Klarlack, einer von über 200 Standardfarben der RAL-Palette oder verschiedenen Lasuren der Sikkens-Palette. Im Außenbereich sorgt beispielsweise eloxiertes Aluminium für eine stilvolle und äußerst witterungsbeständige Oberfläche mit langer Haltbarkeit und geringem Reinigungsaufwand, insbesondere im Vergleich zu Holzoberflächen. Nicht nur der erhöhte Korrosionsschutz ist hier von Vorteil. Das geradlinige und schlanke Design verschafft dem Gebäude zugleich eine moderne Außenansicht. So wird durch die Kombination von Aluminium im Außenbereich und Holz im Innenbereich das Beste aus beiden Welten vereint, sowohl in ästhetischer als auch in funktionaler Hinsicht. Neben weiteren Oberflächenstrukturen gibt es auch im Außenbereich die Möglichkeit, aus den über 200 Farben der RAL-Palette sowie weiteren Sonderfarben zu wählen. Griffe und Beschläge sind in verschiedenen Ausführungen verfügbar und passend zum Rahmen oder in der Wunschfarbe erhältlich. Eingelassene Boden-



schienen sorgen für Barrierefreiheit und die Beseitigung visueller Störfaktoren, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht und der Wohnbereich an sonnigen Tagen mit dem Garten verschmilzt. Und falls noch mehr Individualisierungsbedarf besteht, kann auf Anfrage auch bei der Verglasung eine persönliche Note einfließen. Denn nicht nur bezüglich Dämmstufe und Sicherheitsgrad bestehen Auswahlmöglichkeiten. Durch die Verwendung von Buntglas, Folien oder Gravuren ist für jeden Geschmack und jedes Design-Konzept auch in optischer Hinsicht die passende Lösung dabei.

Weitere Informationen unter www.sunflex.de



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

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

Abgehängte Decke

Von der Ästhetik bis hin zur Heizkostenersparnis

Für Abhangdecken gibt es viele gute Gründe: Sie werden eingesetzt, um schadhafte Altdecken zu renovieren, die Raumhöhe zu reduzieren, Elektroinstallationen zu verdecken oder auch, um einen effektiveren Wärme- und Schallschutz zu erzielen.

Abgehängte Decken werden unter vorhandene Decken als zweite Ebene eingezogen. Einer der häufigsten Gründe für die Anbringung ist das Energiesparen: Wer in einer Altbauwohnung lebt, weiß, dass Heizen bei lichter Raumhöhe teuer werden kann – insbesondere, wenn die Zimmerdecke schlecht isoliert ist. Eine abgehängte Decke kann dafür sorgen, dass Räume schneller warm werden und so zu einer Heizkostenersparnis führt.

WÄRMEDÄMMUNG

Im gleichen Zug lassen sich Maßnahmen zur Wärmedämmung durchführen, indem man auf die Traglattung eine Dämmlage anbringt, die ringsum an den Wänden anliegt. Aber Achtung: Wenn das Obergeschoss nicht regelmäßig beheizt ist, sollte unter der Dämmung eine Dampfbremse eingebaut werden. Anderenfalls kann es zur Kondenswasserbildung an der Rohdecke kommen und im ungünstigsten Fall entsteht so ein Schimmelpilzherd.

VERBESSERTER SCHALLSCHUTZ

Die Energieeffizienz ist allerdings nicht der einzige Grund, warum es sinnvoll sein kann, eine Decke abzuhängen. Sie kann ebenfalls für eine zusätzliche Schalldämmung sorgen, die Trittschall,

Raumhall und Außengeräusche dämpfen kann, selbst wenn keine speziellen Schallschutzelemente verbaut werden. Auch aus optischen Gründen kann sie eingesetzt werden, zum Beispiel können Kabel oder Heizungsrohre unsichtbar verlegt sowie verschiedene Funktionselemente wie ein Belüftungssystem eingebaut werden.

BELEUCHTUNG EINBAUEN

Auch für eine in die Decke eingelassene Beleuchtung ist eine abgehängte Decke eine gute Basis. Sollen Spots in der abgehängten Decke montiert werden, muss die Elektroinstallation direkt im Anschluss an den Bau der Unterkonstruktion erfolgen. In die verspachtelten Gipsplatten kann der Handwerker dann Löcher für die Spots bohren und die entsprechenden Kabel aus der Unterkonstruktion herausziehen.

UNTERSCHIEDLICHE BEFESTIGUNGSARTEN

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Decke abzuhängen. Meist bestehen die Abhängesysteme aus einer Unterkonstruktion aus Holzleisten oder Metallprofilen und einem Befestigungssystem für die Altdecke und Gipskartonplatten, mit denen die Unterkonstruktion belegt wird.

Für eine Deckenabhangung aus ästhetischen Gründen reichen oft wenige Zentimeter Abstand zur alten Zimmerdecke. Dann bietet sich eine Konstruktion mit Direktabhängern an. Mit einem solchen Abhängesystem wird die aufwendige Unterkonstruktion überflüssig.

Anna Katharina Fricke

Bodenbeläge

Schick, funktional und stilprägend

Bodenbeläge prägen den Raum maßgeblich und geben eine Stilrichtung im Gesamtkonzept des Hauses vor. Neben der Optik zählt jedoch vor allem die Funktion, denn Bodenbeläge müssen nicht nur hübsch, sondern auch praktisch sein.

Wer ein Haus baut oder seinen Wohnraum neu gestalten möchte, muss sich für Bodenbeläge entscheiden. Der Boden hat einen maßgeblichen Einfluss auf das Ambiente in jedem Raum. Er ist zugleich Einrichtung und Dekoration, dominiert das Heim und sollte im besten Fall einfach zu reinigen sein. Für welches Material man sich auch entscheidet, eines ist klar: Wer auf hochwertige Qualität setzt, hat länger Freude am Fußboden. Denn im Gegensatz zu einem Möbelstück bleibt der Boden über Jahrzehnte bestehen und sollte zeitlos zu jeder Einrichtung passen.

KLASSISCHES PARKETT

Edle Optik, gutes Auftrittgefühl: Ein Parkettboden ist einer der beliebtesten Fußbodenbeläge bei Bauherren. Er besteht aus Holzteilen, die miteinander verklebt werden und meist eine Dicke von einem bis zu mehreren Zentimetern haben. Deswegen lässt es sich auch so gut abschleifen, wenn es nach ein paar Jahren ram-

moser
beraten · planen · bauen



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

poniert aussieht. Ob Fischgrät, Parallelverband oder Flechtboden: Jede Parkettart kann in unterschiedlichen Mustern verlegt werden und den eigenen vier Wänden das gewisse Etwas geben. Generell gilt: Je härter das Holz ist, aus dem die Parkettart gemacht wurde, desto teurer – aber eben auch langlebiger – ist das Parkett.

FERTIGPARKETT

Im Vergleich zum klassischen Parkett ist dies die preiswertere Variante. Beim Fertigparkett wird eine mehr oder weniger dünne Echtholzschicht auf ein Trägermaterial aufgeklebt. Die Grundeigenschaften des Holzbodens bleiben prinzipiell erhalten. Das Abschleifen ist aber aufgrund der fehlenden Materialdicke nur begrenzt möglich. Um überhaupt abgeschliffen werden zu können, sollte das Fertigparkett eine Nuttschichtstärke von mindestens drei bis vier Millimeter haben.

HOLZDIELEN

Eigentlich ein Oldie, versprüht der Dielenboden doch einen zeitlosen Charme. Egal ob klassische Eleganz makelloser Dielen oder rustikaler mit holztypischen Astlöchern und kleinen Fehlern: Massivholzdiele strahlen eine Natürlichkeit aus, die sich großer Beliebtheit erfreut. Die langen, dicken Holzbretter neu verlegen zu lassen, ist durchaus kostenintensiv. Doch in vielen Altbauwohnungen schlummert unter den Teppichschichten der vergangenen Jahrzehnte noch der eine oder andere Schatz. Aufgearbeitet, abgeschliffen und versiegelt bringt er eine langlebige Natürlichkeit ins Zimmer.

LAMINAT

Laminat kann zwar Holz sehr ähnlich sehen, doch besteht die oberste Lage aus kratz- und abriebfestem Kunststoff. Dieser Bodenbelag zeichnet sich durch seine Widerstandsfähigkeit aus und ist eine preisgünstige und gute Lösung für stark beanspruchte Böden, zum Beispiel im Kinder- und Arbeitszimmer.

FLIESEN

Ob klassischer Look, überraschendes Design oder spezielle Verlegeart: Fliesen punkten durch eine hohe Haltbarkeit und eine unkomplizierte Pflege. Sie sind vor allem dort zuhause, wo mit Wasser hantiert wird, also in Bad und Küche. Absolut im Trend liegen Fliesen im XXL-Format in Beton-, Naturstein- oder Marmoroptik. Gut feucht zu reinigen sind sie auch im Wohnbereich eine Option. Insgesamt verleihen sie dem Raum aber ein eher kühleres Flair. Wer es ein wenig extravagant mag, kann sich auch nach hochwertigen Fliesen in Holzoptik umsehen, die viel hermachen und zudem leicht zu reinigen sind.

KORK

Kork ist ein Naturmaterial mit hoher Elastizität, welches für ein besonders gutes Wohnklima sorgt. In den letzten Jahren wurden die Verarbeitungsprozeduren verbessert, sodass der Boden auch in modernen Designs angeboten werden kann und nicht mehr zwingend die Assoziation mit auseinandergeschnittenen Weinkorken erweckt. Dabei ist Korkboden robust, komfortabel, fußwarm und verfügt über eine natürliche Trittschalldämmung. Außerdem wirken mit Korkfußboden ausgestattete Wohnräume meist sehr gemütlich.

Anna Katharina Fricke

Versicherung von Wasserschäden

Aquarium und Wasserbett richtig versichern

In einem Wasserbett lässt es sich sehr gut schlafen, ein Aquarium hat etwas Beruhigendes und ist ein Hingucker in jeder Wohnung. Doch tritt Wasser aus, kann es mit der Entspannung schnell vorbei sein.

Schon ein Standard-Aquarium für Einsteiger fasst 56 Liter. Wenn sich diese Menge an Flüssigkeit in der Wohnung verteilt, quellen Schränke, Teppiche oder der Parkettboden schnell auf und sind ruiniert. Größere Aquarien mit etwa 400 Litern können im Schadensfall regelrechte Überschwemmungen verursachen, die schnell zwei oder drei Wohnungen unbewohnbar machen. Die Bausubstanz des Gebäudes kann angegriffen werden, eine Trockenlegung von Böden und Wänden wird unvermeidbar.

Wasserbetten haben ein Flüssigkeitsvolumen von zirka 560 bis 640 Litern. Allerdings ist ein Wasserbett robuster und weist weniger Gefahrenstellen auf als ein Aquarium. Es steht unter normalen Bedingungen nicht unter Druck, auch nicht, wenn Menschen darin liegen. Und es kann nicht ohne Gewalteinwirkung platzen. Zudem gibt es eine Sicherheitswanne, die die Flüssigkeit aus einem Leck auffängt. Dennoch: Ein Restrisiko bleibt.

Wichtig bei beiden – also Wasserbett und Aquarium – ist: Das Gewicht muss geprüft werden. Denn möglicherweise lässt die Tragfähigkeit des Fußbodens eine Anschaffung nicht zu. Gibt der Boden nach, kann es zu vermeidbaren großen Wasserschäden kommen, weil beispielsweise das Aquarium verrutscht und das Glas bricht. Ein weiterer Risikofaktor von Aquarien: Heizung, Pumpen und Wasserfilter. Kurzschlüsse können Wohnungsbrände verursachen.

WELCHE VERSICHERUNG HAFTET FÜR WELCHEN SCHADEN?

Eine spezielle Versicherung für Aquarien oder Wasserbetten gibt es nicht. Besitzer können sich mit einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung absichern.

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**

**Einfach
anrufen
0761
45997-0**

**HOPP UND
HOFMANN**



Ob Wohnung oder Haus: Sanierung und Modernisierung aus einer Hand. Mehr Infos auf: www.hopp-hofmann.de

HAUSRATVERSICHERUNG

Die Hausratversicherung deckt Schäden am sogenannten beweglichen Eigentum des Bewohners ab. Geht die Stereoanlage durch austretendes Wasser kaputt oder quillt das Holz des Wohnzimmerschranks auf, besteht in dieser Versicherung Anspruch auf Schadensersatz für diese Einrichtungsgegenstände, also den Hausrat. Sie enthält ein „Leitungswasserrisiko“ und kommt für Schäden auf, die durch „bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser“ verursacht werden – ein undichtes Aquarium gehört dazu. Die Hausratversicherung deckt auch das Aquarium selbst und die dazugehörigen Elektrogeräte ab. Der Inhalt, also die Fische und Pflanzen gehören nicht dazu, gegebenenfalls lohnt sich bei wertvollen Fischen eine separate Versicherung. Der Hausrat lässt sich zudem durch eine Glasversicherung ergänzen.

HAFTPFLICHT- UND WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Die Haftpflichtversicherung gehört, unabhängig von Aquarien und Wasserbetten, zu den wichtigsten Versicherungen überhaupt. Sie zahlt Schäden, die Dritten zugefügt werden. Quillt nach einem Wasserschaden durch ein Aquarium oder Wasserbett der Parkettfußboden auf, ist der Mieter gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Genauso für die Schäden an Wänden, Decken oder dem Eigentum der Nachbarn ein Stockwerk tiefer, bei dem es durchgetropft ist. In diesen Fällen springt die Haftpflichtversicherung ein. Der Vermieter muss jedoch auch seine Wohngebäudeversicherung informieren. Denn diese leistet bei Gebäudeschäden durch Leitungswasser. Gegebenenfalls verlangt sie später Schadensersatz vom Mieter oder seiner Haftpflichtversicherung zurück.

Herr Traube von der GET Service GmbH berät Sie gern telefonisch unter 0761 208 88 57 oder informieren Sie sich auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

GEV Versicherung

Personelle Veränderungen bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Bei der Haus & Grund Immobilien GmbH hat sich eine personelle Veränderung ergeben. Seit dem 01.05.2022 unterstützt Frau Julia Müller das Team der Verwaltungsgesellschaft. Sie folgt Jana Schneck nach, die intern in die Verwaltungsabteilung wechselt und neue Aufgaben übernimmt.

Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Bevollmächtigte der Immobilien GmbH, Michael Fischer, begrüßten Frau Müller im Team und wünschten ihr einen guten Start.

Frau Müller übernimmt u.a. die zentrale Aufgabe des Empfangs und der Telefonzentrale. Sie wird künftig die erste Ansprechpartnerin für Anruferinnen und Anrufer bei der Immobilien GmbH sein.

Stephan Konrad
(Geschäftsführer)



Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um Verbilligte Vermietung an Ukraine-Flüchtlinge steuerlich kein Nachteil

Wer eine Miete verlangt, die weniger als 66 Prozent der marktüblichen Miete beträgt, muss im Normalfall immer noch steuerliche Nachteile befürchten, auch wenn nicht an Angehörige, sondern fremde Dritte vermietet wird. Denn Werbungskosten kann der günstig Vermietende dann unter Umständen auch nur noch in begrenzter Höhe geltend machen. Das würde dann eigentlich auch für eine Vermietung an Ukraine-Flüchtlinge gelten. Auf Initiative von Haus & Grund wurde nun eine vorübergehende Lösung gefunden: Die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung einer Mietwohnung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine im Jahr 2022 führt ausnahmsweise nicht zu einer Kürzung des Werbungskostenabzugs. Haus & Grund wird auch sich weiterhin dafür einsetzen, besonders soziale Vermieter künftig nicht mehr bei den Werbungskosten steuerlich zu bestrafen. Bei Beratungsbedarf vereinbaren Sie bitte einen Termin in unserer Steuerberatung.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER BAUZENTRUM FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

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 Tel.: 0761-208 88 57
Erbprinzenstr.7 Fax: 0761-208 88 75
79098 Freiburg E-Mail: traube@get-service.de

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

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 Mietrechtsschutz-
versicherung
- 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

April 2022, **116,2**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

April 2022, **116,3**

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 Basis-
zinssatz 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:
schufa

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: 25.06.2022

Mitglieder werben Mitglieder

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

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

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

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

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

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
- Rolladen
- 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 0179 - 5 14 08 08 · www.stritmatter-fliesen.de

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

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61

Fax: 0761 / 40 42 44

Mail: bender@werbe-gmbh.de

www.bender-werbung.com

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