

106. Jahrgang

Ausgabe  
07-08 | 2022

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Überhitzter  
Immobilienmarkt?!**

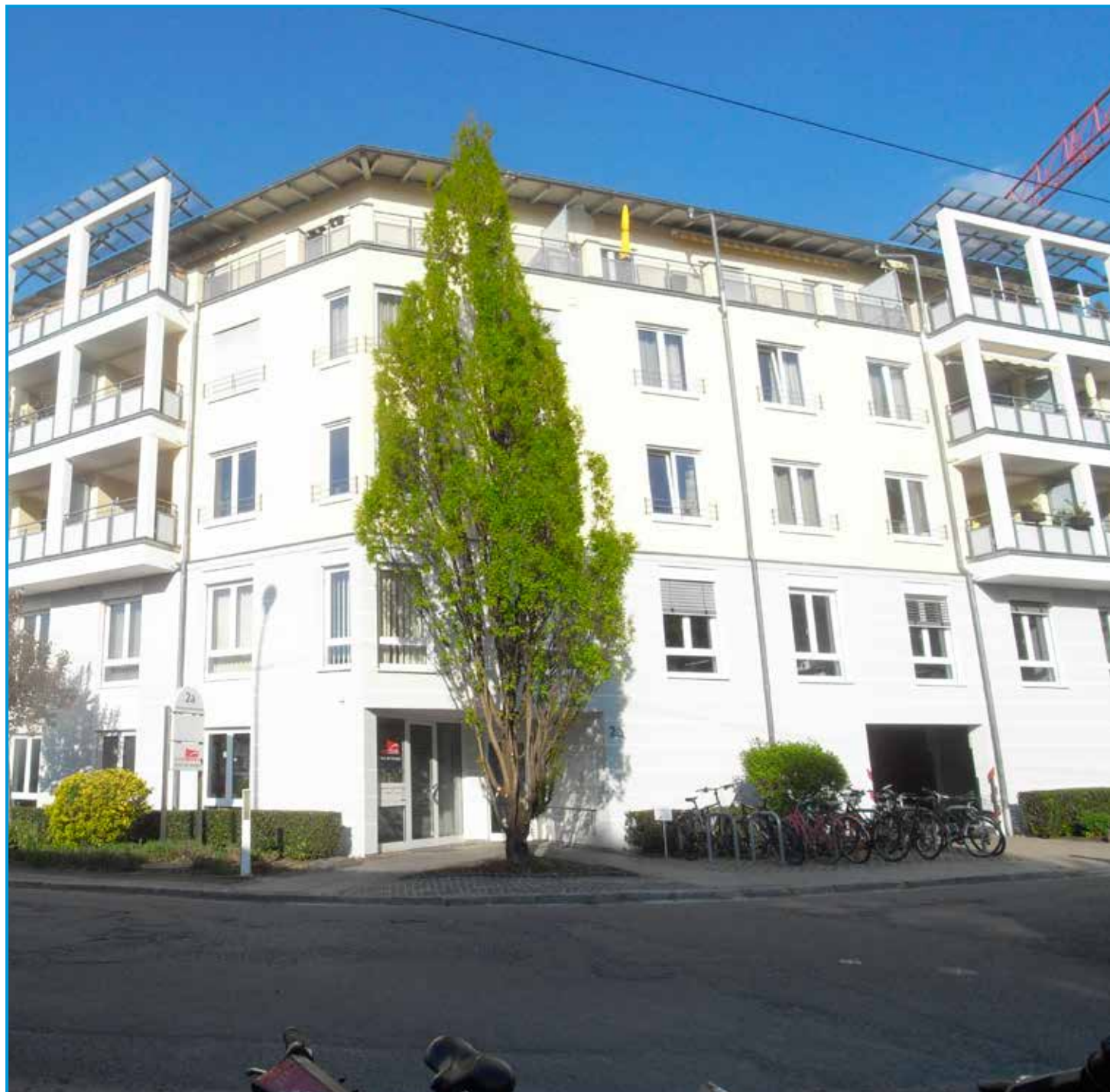
VON STEIGENDEN UND  
FALLENDEN PREISEN

**Betriebskosten-  
abrechnung**

ALLE JAHRE WIEDER ...

**Feuer im Garten**

WELCHE REGELN GELTEN?  
WAS IST ERLAUBT?



### FREIBURG KRONENMATTENSTRASSE

großzügige 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>, Attikageschoss, 2 Terrassen, Baujahr 2000, Aufzug, Gas-ZH, VA 88 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse C, Fußbodenheizung, EBK und großer Keller, zum Bezug frei

KP € 790.000,- INKL. TG-PLATZ Mindestkaufpreis im Bieterverfahren

## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Überhitzter Immobilienmarkt?!
- 4 Kommentar  
Vorbereitung auf den Preis-Schock
- 5 Jährlich fertiggestellte Wohnungen  
Stockender Wohnungsbau
- 6 Denkmalschutz bei Gewerbeimmobilien
- 7 Steigende Energiekosten: Worauf Hausbauer und -besitzer  
jetzt achten sollten

## RECHT & STEUER

- 8 Betriebskostenabrechnung  
Alle Jahre wieder ...
- 9 Anwendungserlass der Landesgrundsteuer  
Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg gibt  
Stellungnahme ab
- 10 Reihenhauses wegen Mängeln nicht vollständig bezahlt
- 11 Die nicht-enden-wollende Toilettenspülung
- 11 Gericht: Erben müssen bummelnden Notaren Druck machen
- 12 Buchbesprechung  
Grundsteuergesetz: GrStG
- 13 Kosten der Nachlassregelung und Nachlassverwaltung  
Welche Kosten reduzieren die Erbschaftsteuer?

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Eigentumswohnung gegen Pflegeversprechen
- 14 WEG: Wer zahlt für E-Auto-Ladestationen?

## RUND UMS HAUS

- 15 Das passende Tor für jeden Garten
- 15 Feuer im Garten  
Welche Regeln gelten? Was ist erlaubt?
- 16 Mehr als nur Feuerlöscher  
Adäquater Brandschutz rettet Leben, Immobilien und  
Unternehmen
- 17 Anbau  
Erweiterter Wohnraum
- 18 Sonnenschutz frühzeitig einplanen und Förderung nutzen!
- 18 Gartenhaus  
Was Eigentümer beachten sollten
- 19 Balkone für den Sommer startklar machen  
Schnelle Nutzbarkeit nach Profi-Sanierung

## VERBANDSINFO

- 20 Fassade des Verbandshauses renoviert  
Spuren des Vandalismus vollständig beseitigt!
- 21 Soziale Erhaltungssatzungen – Ein Freiburger Irrweg!
- 21 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

# SCHERER

## SÜDBADEN



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

**Wasserschadensanierung**  
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

**Brandschadensanierung**  
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung  
Wiederinstandsetzung

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



# Überhitzter Immobilienmarkt?!

## Von steigenden und fallenden Preisen

Schnappatmung bei den Immobilienpreisen, denn es scheint aktuell kein Limit zu geben. Statt Prunk und Protz liegen selbst kleine Häuschen schon mal über 500.000 Euro. Woher kommt dieser Run? Wer macht diese Preise? Und wie werden sie sich entwickeln? Aktuelles und Prognosen hat die Debeka, eine der größten Versicherungsgruppen und Bausparkassen in Deutschland.

### IMMOBILIENMARKT AKTUELL

Dachten viele, dass Corona den Boom dämpfen würde, setzte sich 2020 und 2021 der Aufwärtstrend von Immobilien- und Grundstückspreisen fort. Woran liegt's? Trotz Pandemie sind Immobilien sehr gefragt. Denn sie sind nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Sicherheit und ein Baustein für die Altersvorsorge. Und an Anlagealternativen mangelt es momentan. Sie bieten einen vermeintlichen Schutz vor Geldentwertung, vor Inflation.

### WIE ENTSTEHEN DIE PREISE?

Mit Sicherheit spielen verschiedene Faktoren wie Lage und Infrastruktur, Alter und Zustand, Wohnfläche und Grundstücksgröße beim Preis der Immobilie eine Rolle. Entscheidend ist aber die aktuelle Situation am Markt. Die Nachfrage nach Immobilien ist enorm, weil die Zinsen für ein Darlehen niedrig sind und der nötige Wohnraum knapp ist. Käufer sind bereit, teilweise überbezahlte Summen zu zahlen, selbst wenn die Immobilie das gar nicht wert ist. Gerade die Angebote von privaten Verkäufern entsprechen oftmals nicht dem eigentlichen Marktwert einer Immobilie, weil die nötigen Bewertungsmethoden von Fachleuten fehlen. Zwischen 10 und 30 Prozent aller Wohnungen und Häuser liegen über dem, was die Daten für Bodenwert und Region eigentlich aussagen. Experten sprechen immer wieder von einer Überhitzung des Marktes.

### DANN BAUE ICH EBEN NEU?!

Wenn es doch so einfach wäre! Es fehlt an freigegebenem Bauland, Baugenehmigungen und Kapazitäten. Ohne verfügbare

Grundstücke können keine neuen Häuser entstehen. Verfahren für Baugenehmigungen ziehen sich ewig in die Länge. Bauunternehmen sind überlastet und Ressourcen teuer, was Preise für einen Neubau ebenfalls in die Höhe treibt.

### WANN FALLEN DIE IMMOBILIENPREISE WIEDER?

So lange Immobilien so gefragt und Käufer bereit sind, diese hohen Summen zu zahlen, begünstigt durch niedrige Darlehenszinsen, werden die Preise wohl erst mal nicht fallen. Im Gegenteil: Die Preise steigen weiterhin, allerdings nur in manchen Regionen und mit einer abgeschwächten Wachstumsrate. Und es fehlt an genügend Wohnraum. Manches ist da zwar schon angestoßen, aber in der aktuellen Situation trägt das natürlich nicht zur Entspannung bei.

### BETONGOLD ODER AUCH DER TRAUM DER EIGENEN VIER WÄNDE

Wer nach wie vor an dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden festhält, sollte sich auf Zeit und das nötige Quäntchen Glück einstellen, das richtige Objekt zu finden und auch zu bekommen. Kaufinteressenten sollten zwar nicht abwarten, wenn sie meinen, die passende Immobilie gefunden zu haben. Jedoch sollte eine gesicherte Finanzierung, beispielsweise bei der Debeka Bausparkasse, dahinterstehen.

## Kommentar

### Vorbereitung auf den Preis-Schock

An den Tankstellen erleben wir es derzeit täglich: Die Preise für Energie explodieren förmlich. Und in der Folge auch für Produkte, die einen hohen Anteil an Energiekosten haben. Bürgerinnen und Bürger, die eine Wahl haben, reagieren darauf: Wer beispielsweise beim Benzin sparen kann, weil es Alternativen zum Auto gibt, nutzt diese.

Die tägliche Konfrontation mit hohen Preisen führt zur Verhaltensänderung. Umgekehrt bleibt die Verhaltensänderung aus, wenn der Preis nicht wahrgenommen wird. Dies trifft auf die Kosten für Heizung und Warmwasser zu. Denn die meisten Energieversorger rechnen jährlich ab – beim Vermieter. Es droht die böse Überraschung bei Millionen Mietern, wenn die Heizkosten für dieses Jahr abgerechnet werden. Manch ein Mieter wird die Beträge nicht sparen und daher nicht bezahlen können.

Um dies zu vermeiden, sollten wenn möglich kurzfristig die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst werden. Da Experten eine Steigerung der Energiepreise um 100 bis 400 Prozent erwarten, ist eine Erhöhung der Vorauszahlungen um die Hälfte bis hin zu einer Verdopplung sinnvoll – abhängig davon, was Ihr Energieversorger plant.

Leider dürfen die Vorauszahlungen in diesem Fall nicht einseitig durch den Vermieter erhöht werden. Aber als Vermieter können und sollten Sie dies Ihren Mietern vorschlagen. Dann sind diese auf den Preis-Schock vorbereitet.

Kai H. Warnecke (Präsident)

Fachbetrieb nach §19 WHG

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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • 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](http://www.e-stather.de)

**100 Jahre 1911-2011**

# Jährlich fertiggestellte Wohnungen

## Stockender Wohnungsbau

Die Zahl neuer fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2021 ist rückläufig gegenüber dem Vorjahr. Lieferengpässe und Rohstoffknappheit sowie deutliche Preissteigerungen hindern Bauherren an der zeitnahen Realisierung ihrer Vorhaben.

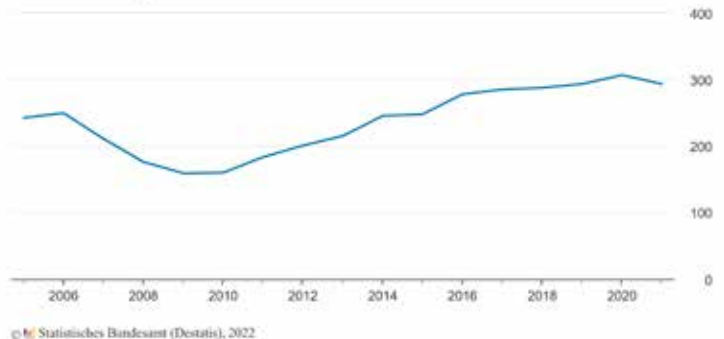
Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Doch die Lücke, die klappt, wird größer statt kleiner: Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Auf neue Einfamilienhäuser entfielen davon 78 209 Wohnungen, was einem Rückgang um 10,4 Prozent entspricht.

Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019. Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

### BAUÜBERHANG WEITER GESTIEGEN

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 380.736 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr und war damit weiter deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs beschleunigte sich somit im Jahr 2021 und erreichte den höchsten Stand seit 1996.

Jährlich fertiggestellte Wohnungen  
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



### WOHNUNGSBAU STOCKT WEGEN MATERIALKNAPPHEIT, HOHER PREISE UND PERSONALMANGEL

Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen.

### FAZIT VON ANNA KATHARINA FRICKE, REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION:

„Die Zahlen zeigen die erschwerte Lage für private Bauwillige. Doch ohne diese einzubeziehen, kann auch keine erfolgreiche Wohnungspolitik gelingen, und die Neubauziele bleiben in weiter Ferne. Angehende Bauherren brauchen verlässliche Rahmenbedingungen für mehr Planungssicherheit und eine auskömmliche Förderkulisse, anstatt Förderstopps und immer höhere gesetzliche Anforderungen.“

Anna Katharina Fricke

## Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

**EUROBAUSTOFF**  
■ ■ ■ ■ ■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



Marken  
des Fach-  
handels!

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



Alles  
auf Lager!

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

## VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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



...die richtige Wahl seit 1875

waibel KG

HEIZUNG SANITÄR

Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
[www.waibel-kg.de](http://www.waibel-kg.de) • 0761/277630

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



Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6

79114 Freiburg

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

# Denkmalschutz bei Gewerbeimmobilien

## Worauf Mieter und Käufer achten müssen

In den Mauern denkmalgeschützter Gebäude steckt viel Geschichte, was sie zu äußerst beliebten Immobilien macht. Im Gewerbe gehören sie aber eher zu den Raritäten. Dabei bietet ihr außergewöhnlicher Charme und ihre Ausstrahlungskraft ein unnachahmliches Flair eben nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch für Shops, Dienstleister oder Restaurants. „Historische Gebäude liefern eine ganz individuelle Aufenthaltsqualität und sind deshalb echte Liebhäuserstücke auf dem Immobilienmarkt. Doch aufgrund des Denkmalschutzes müssen Mieter oder Inhaber einige ganz entscheidende Aspekte beachten, wenn sie Sanierungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen planen“, erklärt Heinz-Jürgen Dohrmann, Geschäftsführer der Figo GmbH.

### (K)EINE FRAGE DES ALTERS

Es besteht keine eindeutige Regel, ab wann ein Gebäude unter den Denkmalschutz fällt. Eine Rolle spielt das öffentliche Interesse am Erhalt eines Bauwerks, das für die Geschichte der Stadt oder Siedlung in wissenschaftlicher, künstlerischer, volkskundlicher oder städtebaulicher Weise von Bedeutung sein muss. Allein das Alter des Gebäudes ist nicht ausschlaggebend. In der Praxis entscheidet die zuständige Behörde von Fall zu Fall. Daher gibt es bereits vor dem Kauf oder der Anmietung einer älteren Immobilie einiges zu beachten. Denn selbst wenn ein Gebäude nicht als

denkmalgeschützt ausgewiesen ist, sollten sich Interessenten im Vorfeld darüber informieren, ob die Aufnahme in die Denkmalliste geplant oder ein entsprechender Prozess bereits im Gange ist. Schließlich gilt es zu bedenken, dass jede Veränderung am Objekt einer Genehmigung bedarf. Diesbezüglich herrschen in jedem Bundesland andere Reglementierungen. Außerdem obliegt dem Eigentümer die Pflicht, das Bauwerk instand zu halten und sachgemäß zu behandeln. „Unser Hauptanspruch für denkmalgeschützte Gebäude liegt meist darin, Historisches mit Neuem zu verbinden, sodass sich das Objekt auch nach einer Sanierung mit dem Standort identifizieren lässt“, so Dohrmann.

### GENEHMIGUNGSPFLICHT NICHT NUR BEI NUTZUNGSÄNDERUNG

Grundsätzlich sind bei einer Immobilie, die unter Denkmalschutz steht, alle Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Gebäudes verändern. So müssen nicht nur potenzielle Veränderungen in der Nutzung der Räume beantragt und genehmigt werden, wenn etwa aus einem Stall ein Restaurant oder aus einem Mühlenhaus ein Kosmetikstudio entstehen soll, sondern zugleich auch dafür notwendige bauliche Veränderungen. „Zu den genehmigungspflichtigen Maßnahmen zählen die Entkernung, neuer Putz oder Anstrich, Ein- oder Umbau von Treppen und Aufzügen, jegliche Reparatur, Veränderung und Erneuerung von Türen, Fenstern und Dacheindeckungen oder statische Eingriffe wie bei einem Dachgeschossausbau oder einer Fachwerkreparatur“, erklärt Dohrmann. Das bedeutet, dass auch Maßnahmen, die sich positiv auf das Gebäude auswirken, wie etwa die Verbesserung der Energieeffizienz, stets durch eine Anfrage bei der örtlichen Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden müssen. „Durch qualifizierte Planung haben Altbauten ein großes Energiesparpotenzial, insbesondere bei alten Fenstern und Türen. Bei einem Austausch müssen diese allerdings zum Erscheinungsbild des Gebäudes passen“, führt Dohrmann aus und ergänzt: „Damit beispielsweise bei einem Einbau neuer Heizungsanlagen und notwendigem Brand-, Wärme-, Feuchte- und Schallschutz der Charakter der Immobilie erhalten bleibt, empfiehlt sich immer die Zusammenarbeit mit Fachexperten, um dem Gebäude auch von innen eine schöne Gestaltung passend zur Nutzung zu schenken und zugleich alle rechtlichen Aspekte und Eventualitäten abzuklären.“ So vermeiden Mieter und Inhaber einen Verstoß gegen den Denkmalschutz. Denn bei Nichteinhaltung kommt es in der Regel zu hohen Bußgeldern oder sogar zur Anordnung des Rückbaus, was ebenfalls zu großen finanziellen Verlusten führt.

Weitere Informationen unter [www.figo-gmbh.de](http://www.figo-gmbh.de)



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

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



**MANNER** GbR  
Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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



**Zimmerei • Sägewerk • Holzbau GmbH**  
**Daniel Birkenmeier**

IHR MEISTERBETRIEB IN STEGEN FÜR'S  
BAUEN UND SANIEREN

Scherlenzendorf 1a  
79252 Stegen-Eschbach  
[info@zimmerei-birkenmeier.de](mailto:info@zimmerei-birkenmeier.de)

Telefon: 0 76 61 / 67 38  
Telefax: 0 76 61 / 75 93  
[www.zimmerei-birkenmeier.de](http://www.zimmerei-birkenmeier.de)



# Steigende Energiekosten: Worauf Hausbauer und -besitzer jetzt achten sollten

Laut einer Umfrage von YouGov sind mehr als dreiviertel der deutschen Verbraucher aufgrund der steigenden Energiepreise in Folge des Kriegs in der Ukraine besorgt. Diese Bedenken sind nicht unberechtigt: Das Statistische Bundesamt gibt an, dass die Energiepreise für Privathaushalte im Februar 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 22,5 Prozent gestiegen sind. Deshalb ist es für Hausbesitzer wichtig zu wissen, wie sie sparen können. „Zum einen ist es wichtig, das Haus so auszustatten, dass die eigenen Energiekosten gering gehalten werden können. Zusätzlich lassen sich bereits beim Bau oder der Sanierung Produkte wählen, die energiesparend hergestellt werden“, erklärt Christian Birck, Geschäftsführer der BMI Deutschland GmbH, zu der unter anderem die Marke Braas gehört.

## ENERGIESPARENDE PRODUKTION FÜR DEN KLEINEN EINKAUFSPREIS

Den roten Dachziegel kennt jeder. Doch der vermeintlich kleine Bruder „Dachstein“ ist unter Hausbauern weniger bekannt. Laut einer aktuellen Civey-Umfrage im Auftrag von BMI Deutschland kennt nicht einmal die Hälfte (39,5 %) der befragten Hausbauer, -besitzer und -renovierer den Dachstein. „Dabei führt eigentlich kein Weg an Dachsteinen vorbei, wenn man nachhaltige Materialien beim Hausbau möchte“, sagt Birck. Denn: Dachsteine bestehen aus natürlichen, heimischen Rohstoffen wie Sand, Zement, Wasser und Eisenoxidpigmenten. Für die Rohstoffbereitstellung, Produktion, Verpackung und Auslieferung von Dachsteinen wird im Vergleich zu anderen Bedachungsmaterialien um bis zu drei Viertel weniger Energie benötigt. Ein Grund dafür ist das Aushärten der Dachsteine bei nur 60 Grad Celsius in der Wärmekammer. Während der Liegezeit auf dem Dach setzt sich das Aushärten ohne weitere Energiezufuhr bis zu 50 Jahre weiter fort. Zum Vergleich: Ziegel müssen bei 1.100 Grad Celsius gebrannt werden. Der geringe Energieverbrauch bei der Herstellung von Dachsteinen führt nicht nur zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern insgesamt zu einer sehr guten Ökobilanz, verbunden mit einem positiven Beitrag zur Reduktion des schädlichen Klimagases CO<sub>2</sub>.

## BESSERES RAUMKLIMA DANK RICHTIGEM DACHBELAG

Im Sommer sorgen hohe Temperaturen unter dem Dach regelmäßig für schlaflose Nächte. Abhilfe versprechen Klima- und Belüftungsanlagen, die allerdings einen hohen Energieverbrauch mit sich bringen. Speziell behandelte Produktvarianten wie beispielsweise Braas PROTEGON machen die Energiefresser oftmals überflüssig: Ihrer Oberflächenversiegelung werden reflektierende Pigmente hinzugefügt, die bis zu 300 Prozent mehr Infrarotstrahlen reflektieren als herkömmliche Dachsteine. Das sorgt für ein besseres Raumklima unter dem Dach, da die Temperatur auf der Unterseite der Dachsteine bis zu 10 Grad Celsius niedriger ist als außen. Sie leisten außerdem einen besonders hohen Beitrag zur Schonung von Ressourcen. Etwa jeder zweite Hausbesitzer, -bauer und -sanierer (45,7 %) ist bereit Abstriche zu machen, um eine nachhaltigere Dachlösung zu realisieren, wie die Civey-Umfrage im Auftrag von BMI Deutschland zeigt. Dabei ist das gar nicht notwendig: „Insbesondere was die Optik angeht, kann der Laie bei guten Produkten die verschiedenen Materialien gar nicht mit bloßem Auge voneinander unterscheiden“, so Birck.

## EIGENE ENERGIE ERZEUGEN MIT MODULAREN SOLARSYSTEMEN

Neben den nachhaltigen Produkten für das Dach ist langfristig auch eine energiesparende Bauweise wichtig. Hier lohnt es sich, über eine Solaranlage nachzudenken. Die Sonnenstunden in Deutschland reichen tatsächlich dafür aus, einen Großteil der selbst benötigten Energie mit Solaranlagen decken zu können. Für energiebewusste Bauherrinnen und Bauherren, die vor dem aktuellen Hintergrund über eine Solaranlage auf dem Dach nachdenken, eignen sich die Solarsysteme der Braas Muttergesellschaft BMI. Hier sind die einzelnen Photovoltaik- oder Solarthermie-Systemkomponenten exakt auf die Dachsteine von Braas abgestimmt.

**Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

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

**Baudler**  
Dach

..wir steigen Ihnen aufs Dach



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

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



# Betriebskostenabrechnung

Alle Jahre wieder ...

... müssen Vermieter ihren Mietern eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zukommen lassen. Doch was genau bedeutet „ordnungsgemäß“? Welche häufigen Fehlerquellen gibt es und worauf sollten Vermieter grundsätzlich achten?

Wurde die Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart, ist der Vermieter verpflichtet, jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. In der Abrechnung werden die tatsächlich verbrauchten Betriebskosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Dabei entsteht entweder ein Guthaben für den Mieter oder er muss Nachzahlungen leisten. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung sind hoch. Umso wichtiger ist es, dass diese rechtssicher und nicht anfechtbar ist.

## WELCHE FRISTEN MUSS DER VERMIETER EINHALTEN?

Die Abrechnungsfrist ist im § 556 Absatz 3 Satz 2 des BGB geregelt. Demnach müssen Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung eine Frist von zwölf Monaten nach dem Abrechnungszeitraum einhalten. Oftmals ist der Abrechnungszeitraum konform mit dem Kalenderjahr – also vom 1. Januar bis 31. Dezember. Dementsprechend hat der Vermieter bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres Zeit, die Betriebskosten abzurechnen. Wird die Frist überschritten, kann das dazu führen, dass der Mieter eine eventuelle Nachzahlung nicht mehr leisten muss, weil die

Abrechnung zu spät zugestellt wurde. Ausnahme: Der Vermieter kann beweisen, dass ihn kein Verschulden an der Verspätung der Abrechnung trifft.

Entsteht für den Mieter ein Guthaben, muss der Vermieter dies regelmäßig nach Zustellung der Abrechnung, wenn nicht im Mietvertrag etwas anderes bestimmt ist, auszahlen. Gleiches gilt auch umgekehrt: Der Mieter muss etwaige Nachzahlungen innerhalb der in der Abrechnung angegebenen angemessenen Frist begleichen – oftmals beträgt die Frist 14 Tage.

## FORMALE FEHLER FÜHREN ZUR UNWIRKSAMKEIT DER ABRECHNUNG


Neben den einzuhaltenden Fristen sollten Vermieter darauf achten, dass die Abrechnung den formalen Anforderungen genügt. Formal ordnungsgemäß und damit wirksam ist die Abrechnung, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Hierfür muss sie, sofern keine anderen Abreden getroffen wurden, folgende Mindestangaben enthalten:


- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede anfallende Kostenart,
- die Angabe und gegebenenfalls Erläuterungen der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Hinweis: Mieter haben das Recht, alle Belege wie Rechnungen, Lieferscheine und Verträge, die der Vermieter der Betriebskostenabrechnung zugrunde legt, im Original einzusehen, um die Rechnung überprüfen zu können.


## WELCHE NEBENKOSTEN KÖNNEN AUF DEN MIETER UMGELEGT WERDEN?

Nicht alle Kosten, die im Rahmen der Vermietung einer Immobilie entstehen, können auf den Mieter umgelegt werden. Die umlegbaren Nebenkosten finden Vermieter aufgelistet in § 2 der Betriebskostenverordnung und können auch im Infoblatt 09 „Umlage von Betriebskosten bei der Wohnraummiete“ unter [www.hausundgrund.de/service/infoblatter](http://www.hausundgrund.de/service/infoblatter) nachgelesen werden. Zusätzlich gibt es noch die sonstigen Betriebskosten für Kostenarten, die in den übrigen Positionen nicht enthalten sind. Will der Vermieter sonstige Betriebskosten umlegen, muss er diese im Mietvertrag ausdrücklich vereinbaren. In der Rechtsprechung wurden zum Beispiel folgende Positionen als sonstige Betriebskosten anerkannt: Kosten für eine Alarm- oder Videoüberwachungsanlage, einen Pförtner, den Betrieb eines Schwimmbades oder einer Sauna, die Wartung von Feuerlöschern oder eines Blitzableiters sowie die regelmäßige Reinigung von Dachrinnen, sofern diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten anfallen.



**GÖTZ+MORIZ**  
 bauen + modernisieren



Fliesen + Bad




Fenster + Türen




Bodenbeläge

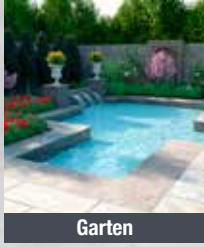
*für ein schönes Zuhause!*



Dach + Holz



Baustoffe





Garten

freiburg@goetzmoriz.com

www.goetzmoriz.com

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

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



LBS

Ihr Baufinanzierer!

**Bezirksleiter Francesco Ferrazzo**  
 Tel. 0761 36887-77 + 0162 230 1207  
[francesco.ferrazzo@lbs-sw.de](mailto:francesco.ferrazzo@lbs-sw.de)



Wichtig dabei: Zu den Betriebskosten können nur Kosten zählen, die beim Betrieb des Gebäudes regelmäßig anfallen. Einmalig anfallende Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Nicht umlegbare Nebenkosten sind Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten ebenso wie Verwaltungskosten.

### VERTEILERSCHLÜSSEL

Auch der Verteilerschlüssel, mit dem der Vermieter die einzelnen Betriebskosten auf den Mieter umlegt, wird regelmäßig im Mietvertrag festgelegt. Nebenkosten können abhängig vom Verbrauch, Größe des Haushalts, Fläche der Wohnung oder Anteil der Wohneinheiten umgelegt werden, soweit kein spezieller Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist. Ist im Mietvertrag kein Umlageschlüssel festgelegt, müssen die Nebenkosten abhängig von der Wohnfläche – sofern nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist – abgerechnet werden (§ 556a Absatz 1 BGB). Ausnahme Heizkostenverordnung: Hier müssen je nach Vereinbarung 50 bis 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden und der Rest nach der Wohnfläche.

### WEITERFÜHRENDE BERATUNG NUTZEN

Um eine rechtssichere Vereinbarung der Betriebskostenumlage zu treffen, sind Vermieter mit den stets aktuellen Mietverträgen von Haus & Grund auf der sicheren Seite. Bei Unsicherheiten können sich Vermieter von ihrem Haus & Grund-Verein vor Ort beraten lassen. Tiefgreifende Einblicke liefert der Ratgeber „Betriebskosten – wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen“, der unter [www.hausundgrundverlag.info/betriebskosten-nebenkosten/betriebskosten-kostenpflichtig-bestellt-werden-kann](http://www.hausundgrundverlag.info/betriebskosten-nebenkosten/betriebskosten-kostenpflichtig-bestellt-werden-kann).

Kurzlink: <https://t1p.de/betriebskosten>

Anna Katharina Fricke

### TIPP: EIGENLEISTUNG DES VERMIETERS

Gemäß der Betriebskostenverordnung darf der Vermieter auch eigene Leistungen mit den Mietern abrechnen. Das heißt, dass der Vermieter zum Beispiel anstatt einen Gärtner oder Putzdienst zu engagieren, selbst Hand anlegen kann. Diese Aufwendungen kann der Vermieter dann in angemessener Höhe umlegen.

### HINWEIS: GEBOT DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

In § 556 des BGB ist auch festgesetzt, dass der Vermieter bei den Betriebskosten auf Wirtschaftlichkeit zu achten hat. Mit anderen Worten: Er darf zum Beispiel keine unnötigen Kosten erzeugen oder überhöhte Lohnkosten zahlen.

## Anwendungserlass der Landesgrundsteuer

### Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg gibt Stellungnahme ab

Ende April wurde der Landesverband vom Finanzministerium aufgefordert, eine Stellungnahme zum Anwendungserlass der Landesgrundsteuer abzugeben. Dieser Aufforderung ist der BdSt Baden-Württemberg nachgekommen und hat dabei Verbesserungen für die Steuerzahler angemahnt.

Ein Erlass ist eine Verwaltungsanweisung, mit der das vorhandene Gesetz umgesetzt werden soll. Gesetzliche Mängel werden mit einem Erlass nicht geheilt. Die Hauptmängel des reinen Bodenwertmodells für Baden-Württemberg, dass Gebäude für die Bemessung der Grundsteuer keine Rolle spielen und vor allen Dingen, dass die Landesgrundsteuer eine Wertermittlung des Grundvermögens erfordert, können daher nur gesetzlich beseitigt werden. Auf Schwachpunkte bei der verwaltungstechnischen Umsetzung des Gesetzes haben wir hingewiesen und Verbesserungen vorgeschlagen.

### FRISTVERLÄNGERUNG

In der Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober müssen alle Grundstückseigentümer eine Feststellungserklärung für ihr Grundstück abgeben. Eine Umfrage des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg unter den Gutachterausschüssen lässt befürchten, dass am 30. Juni 2022 ein großer Teil der Gutachterausschüsse die dafür nötigen Bodenrichtwerte noch nicht ermittelt haben wird. Wir haben daher dringend für eine Verlängerung der Abgabefrist plädiert. Weiterhin haben wir betont, dass die Finanzverwaltung in ihrem Erlass die Finanzämter anweisen soll, mit Härteanträgen zur Abgabe einer Papiererklärung äußerst großzügig zu verfahren. Gesetzlich vorgeschrieben ist die elektronische Übermittlung der Feststellungserklärung, in Härtefällen kann die Steuererklärung aber auch in Papierform abgegeben werden. Der Finanzminister hat bereits zugesagt, dass die Abgabe der Erklärung in Papierform als Härteantrag gewertet wird.

### HÖHERER AUTOMATISIERUNGSGRAD

Weiterhin sollte die Finanzverwaltung dafür sorgen, dass spätestens zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt ein möglichst



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

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



**kiefner**  
 MALER UND STUCKATEUR

☎ 0761 - 800 135  
[www.kiefer-maler-stuckateur.de](http://www.kiefer-maler-stuckateur.de)  
 FREIBURG

hoher Automatisierungsgrad erreicht wird, damit die Steuerzahler, keine weiteren Erklärungspflichten mehr haben und die Finanzverwaltung Änderungen selbständig zeitnah einarbeiten kann.

#### PROBLEMFALL GUTACHTEN

Beim Nachweis eines niedrigeren Wertes des Grundstücks sollte ebenfalls noch nachgebessert werden. Weicht der tatsächliche Wert des Grundstücks mehr als 30 Prozent von dem Wert ab, der sich bei Anwendung der Bodenrichtwerte ergibt, ist der Nachweis dieses niedrigeren Wertes mittels eines qualifizierten Gutachtens möglich. Das Gutachten muss allerdings vom Steuerzahler in Auftrag gegeben und bezahlt werden. Der BdSt hat gefordert, dass die Kosten von demjenigen getragen werden müssen, dessen Wert sich als falsch erweist. Außerdem hat der Steuerzahlerbund betont, dass ein solches Gutachten zwingend von der Finanzverwaltung akzeptiert werden muss. In ihrem Erlass behält sich die Finanzverwaltung vor, Gutachten nicht anerkennen zu wollen. Die Finanzverwaltung macht sehr konkrete Vorgaben dazu, wer ein qualifiziertes Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren

Wertes erstellen darf, damit ist den Qualitätsanforderungen Genüge getan. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ein Finanzbeamter bessere Erkenntnisse haben sollte als der Gutachter.

Die komplette Stellungnahme können Sie auf unserer Sonderseite [www.steuerzahler.de/baden-wuerttemberg/grundsteuer](http://www.steuerzahler.de/baden-wuerttemberg/grundsteuer) herunterladen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Reihenhaus wegen Mängeln nicht vollständig bezahlt

Darf der Bauträger den Erwerbern deshalb Übergabe und Grundbucheintrag verweigern?

Im Herbst 2015 hatte ein Ehepaar mit einem Bauunternehmen einen Bauträgervertrag über ein Reihenhaus abgeschlossen (Kaufpreis: 418.762 Euro). Der Bau wurde viel später fertiggestellt als geplant, zudem beanstandeten die Käufer diverse Mängel. Sie zahlten den Kaufpreis bis auf einen Restbetrag von 33.817 Euro (ca. acht Prozent des Kaufpreises). Den hielten die Eheleute wegen der Baumängel zurück. Im Gegenzug weigerte sich das Bauunternehmen, ihnen das Eigentum am Hausgrundstück zu übertragen und sie als Eigentümer ins Grundbuch eintragen zu lassen. Darauf hätten die Hauskäufer Anspruch, entschied das Landgericht Augsburg. So sah es auch das Oberlandesgericht München, das die Berufung des Bauträgers abwies (27 U 2211/20 Bau). Auch wenn noch rund acht Prozent des Kaufpreises offen seien, habe das Unternehmen im konkreten Fall kein Recht, die Leistung zu verweigern. Einem Bauträger stehe die Vergütung erst zu, wenn er das Bauvorhaben vollständig fertiggestellt habe und das Objekt abgenommen sei. Wenn Käufer – wie hier – Mängel beanstandeten, jedoch den vereinbarten Kaufpreis größtenteils schon gezahlt hätten, verstoße es gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wegen eines verhältnismäßig geringen Zahlungsrückstands den Grundbucheintrag abzulehnen. Im Gesetz gebe es keine feste Grenze dafür, welcher Restbetrag als geringfügig anzusehen sei. Dessen Höhe sei natürlich wichtig, letztlich seien aber alle konkreten Umstände im Einzelfall zu berücksichtigen. Und die sprächen hier zusammen mit dem geringen Restbetrag dafür, den Käufern das Recht auf den Grundbucheintrag zuzusprechen. Sie hätten ein Privatgutachten zu den gerügten Mängeln vorgelegt, das durchaus nachvollziehbar einige Defizite der Bauträgerleistung aufzeige. Die Käufer könnten also wahrscheinlich vom Bauträger einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung verlangen, den sie mit dessen Restforderung verrechnen könnten. Darüber hinaus schulde ihnen das Bauunternehmen Entschädigung als Ausgleich für die verspätete Fertigstellung des Objekts. Auch diesen Anspruch könne das Ehepaar verrechnen. (Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Oberlandesgerichts am 1.9.2021 bestätigt, AZ.: VII ZR 339/20) Beschluss des Oberlandesgerichts München vom 23.10.2020 – 27 U 2211/20 Bau,

[onlineurteile.de](http://onlineurteile.de)



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienverkauf  
ist Vertrauenssache**



Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkennntnis



ÜBER 35 JAHRE

**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



# Die nicht-enden-wollende Toilettenspülung

Mieterin ignorierte hohen Wasserverbrauch durch den defekten Spülkasten

Weil der Spülkasten der Toilette defekt war und die Spülung unaufhörlich lief, kam es in einer Wohnung zu einem außerordentlich hohen Wasserverbrauch. Er schlug bei der Betriebskostenabrechnung für das betreffende Jahr mit einem Betrag von 1.800 Euro zu Buche. Die Wohnungsmieterin weigerte sich, den Betrag zu begleichen: Sie sei meistens beruflich unterwegs und habe den hohen Verbrauch nicht bemerkt. Die Vermieterin hätte die Wasserleitungen kontrollieren müssen. Mit Erfolg klagte die Vermieterin auf Zahlung: Die Mieterin müsse für die erhöhten Betriebskosten aufkommen, entschied das Landgericht Hanau (2 S 123/19). „Unvorstellbar“ sei es, dass so ein massiver Wasserverlust über Monate unbemerkt bleibe, fand das Landgericht. Mieter müssten die Mietsache pfleglich behandeln. Bei dem Mindestmaß an Aufmerksamkeit für die Wohnung, das sie dem Vermieter

schuldeten, könne es Mietern einfach nicht entgehen, wenn ein Spülkasten defekt sei. Selbst dann, wenn sie häufig abwesend seien, müssten Mieter die Mietsache regelmäßig kontrollieren (lassen). Dass die Mieterin oft unterwegs sei, spiele daher keine Rolle. Vermieter könnten erwarten, dass Mieter einen Defekt melden, um Verluste und Kosten zu vermeiden. Wenn sie einen Defekt - wie hier - schlicht ignorierten, müssten Mieter für die so entstehenden Kosten einstehen. Vermieter seien aufgrund hohen Wasserverbrauchs nicht ohne weiteres verpflichtet, die Wasserleitungen des Gebäudes zu kontrollieren. Dafür könne es auch andere Gründe geben als defekte Leitungen, wie man im konkreten Fall sehe. Beschluss des Landgerichts Hanau vom 30.12.2020 - 2 S 123/19,

onlineurteile.de

## Gericht: Erben müssen bummelnden Notaren Druck machen

Damit Erben im Testament übergangene Familienmitglieder bei der Berechnung des Pflichtteils nicht benachteiligen, hat ihnen der Gesetzgeber das Recht eingeräumt, von den Erben ein notarielles Nachlassverzeichnis zu verlangen. Weil Notare daran relativ wenig verdienen, aber viel Arbeit damit haben, zögern sie gern die Fertigstellung hinaus - oft über Monate, bisweilen sogar Jahre. Dieses Ärgernis will das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe mit einer neuen Entscheidung beenden: Wenn die Notare zu langsam arbeiten, müssen die Erben dem Notar gehörig Druck machen. Es reiche nicht aus, den Notar schriftlich zu mahnen. Zusätzlich müsse der Auftraggeber erstens eine Untätigkeitsbeschwerde beim Landgerichtspräsidenten einreichen. Der kann den Notar dann anweisen, schneller zu arbeiten. Zweitens müssen sich die Erben bei der zuständigen Notarkammer über den betreffenden Notar beschweren (Aktenzeichen: 9 W 58/20). Und die Karlsruher Richter legen noch eine Schippe drauf: Erben, die sich Notaren gegenüber allzu devot zeigen, droht sogar ein Zwangsgeld.

### NOTAR HATTE EIN JAHR LANG NICHTS GETAN

In dem zugrunde liegenden Fall, über den das Kölner Erbrechtsportal „Die Erbschützer“ berichtet, hatten zwei Erben ein notarielles Vermögensverzeichnis bei einem Notar in Auftrag gegeben. Doch der Notar kümmerte sich trotz Mahnung seitens der Erben fast ein Jahr lang nicht um die Bearbeitung. In einem Schreiben hatte er nur darauf hingewiesen, dass „durch die Bearbeitung des Nachlassverzeichnisses die übrige Beurkundungstätigkeit und der Urkundsgewährungsanspruch anderer Personen nicht leiden“ dürfe. Dem Pflichtteilsberechtigten reichte es daraufhin. Er beantragte vor Gericht die Einleitung von Zwangsmaßnahmen gegen die Erben, damit diese entsprechend auf den Notar einwirken, das Vermögensverzeichnis zeitnah zu erstellen.

### ZAGHAFTEN ERBEN DROHT ZWANGSGELD

Das OLG Karlsruhe sah das genauso. Es verhängte gegen die beiden Erben ein Zwangsgeld in Höhe von 300 Euro, falls sie dem Notar nicht gehörig Beine machen sollten. Das Gericht stellte

auch klar, dass die Erben mit einer halbherzigen Mahnung des Notars nicht alles Erforderliche getan hätten, um den Notar zum Arbeiten zu animieren. Sie zeigten den Erben einen Weg auf, der den Notar unmittelbar dazu motivieren dürfte, das Vermögensverzeichnis schnell zu erstellen: eben die Untätigkeitsbeschwerde beim zuständigen Landgerichtspräsidenten und außerdem die Beschwerde bei der Notarkammer. „Pflichtteilsberechtigte stecken oft in der Zwickmühle, weil entweder die Erben bei deren Mitwirkungspflicht zur Ermittlung des Nachlasses mauern oder der Notar bei der Erstellung des Nachlassverzeichnisses über Monate oder Jahre bummelt. Meistens kommen beide Umstände zusammen“, weiß der auf Pflichtteilsdurchsetzung spezialisierte Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke aus der erbrechtlichen Praxis.

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer Meisterhand



Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

Abdichtungstechnik

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



### IM ZWEIFEL MUSS NOTAR ANDERE MANDATE ABLEHNEN

Auch die Karlsruher Richter hatten kein Verständnis für die zögerliche Bearbeitung durch den Notar. Nachdem dieser den Auftrag zur Erstellung des Verzeichnisses angenommen hatte, oblag es ihm, seine Zeit für die Bearbeitung und Erledigung des Auftrags einzuplanen, betonte das Gericht. Und auch eine Überlastung durch andere Aufträge rechtfertigt die Untätigkeit des Notars grundsätzlich nicht. Denn ein Notar sei nicht verpflichtet, beliebig viele Aufträge anzunehmen, die zu einer Überlastung führen können. „Ein Notar kann Beurkundungsaufträge ablehnen, wenn er andere Amtsgeschäfte sonst nicht in angemessener Zeit erledigen kann“, befanden die Karlsruher Richter. Im Klartext heißt das: Nach der Annahme des Auftrags von den Erben hätte der Notar gegebenenfalls andere Aufträge ablehnen müssen, wenn er sich nur dadurch die notwendige Zeit zur Erstellung des Nachlassverzeichnisses verschaffen konnte.

### KEINE ANGST VOR RETOURKUTSCHEN VERÄRGERTER NOTARE

Es mag zwar naheliegen, dass man als Kunde einen Notar nicht durch Beschwerden verärgern will, führte das OLG Karlsruhe weiter aus. Im Hinblick auf die Obliegenheiten gegenüber dem Pflichtteilsberechtigten erscheinen dem Gericht die Maßnahmen jedoch geboten. Diese lösen auch keine zusätzliche Verzögerung der Tätigkeit des Notars aus. Denn der Notar bleibt auch während der laufenden Beschwerden in der Lage und verpflichtet, den Auftrag zur Erstellung des Nachlassverzeichnisses zu bearbeiten und zu erledigen.

### NOTARE SIND KEINE HEILIGEN

„Es ist sehr begrüßenswert, dass endlich einmal ein Gericht klar zum Ausdruck bringt, dass Notare keine Heiligen sind und nicht nur mit Wattehandschuhen angefasst werden dürfen“, kommentiert Gelbke den Richterspruch „Die Rechte der benachteiligten Erben würden ansonsten in der Praxis regelmäßig ausgehöhlt.“

Gelbke ist zugleich Geschäftsführer des Legal Tech Portals „Die Erbschützer“. Hierhin können sich Pflichtteilsberechtigten wenden, wenn sie sich nicht persönlich mit ihrer Familie wegen des Pflichtteils streiten wollen, dafür aber auch keinen Anwalt einschalten möchten. Die Erbschützer arbeiten auf reiner Erfolgsbasis. Sie erhalten von dem Betrag, den sie gegen die Erben für den Pflichtteilsberechtigten erstreiten, einen Bonus in Höhe von 14 Prozent.

### Buchbesprechung

## Grundsteuergesetz: GrStG

Die Konzeption dieses Werkes beruht auf der systematischen Kommentierung der Vorschriften des Grundsteuergesetzes (§§ 1-38 GrStG), der zugehörigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes (§§ 218-266 BewG) sowie der jeweiligen neuen Landesgrundsteuergesetze.

Den vielen Bezügen zur Abgabenordnung und zum Verwaltungsverfahrenrecht der Länder, zum Vollstreckungs- und Insolvenzrecht und vor allem zum Kommunalrecht wird innerhalb der GrStG-/BewG-Erläuterungen ausführlich Rechnung getragen.

Vorteile auf einen Blick:

- Verbindung von Praxisnähe und Wissenschaftlichkeit
- umfangreiche Verweisungen innerhalb des Werkes
- sehr gute Verständlichkeit und Lesbarkeit
- kompakt und dennoch tiefgründig

Das BVerfG hat die Einheitsbewertung für gleichheitswidrig erachtet. Der Bundesgesetzgeber ist dem Reformauftrag mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 nachgekommen. Die Kommentierung beinhaltet alles, was nach der Reform im Grundsteuerrecht für die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 und die Erhebung der Grundsteuer ab 2025 wichtig ist. Das neue Grundsteuerrecht wird für alle Bundesländer lückenlos dargestellt. Die hochaktuelle Kommentierung berücksichtigt sind vor allem die Anwendungserlasse der Obersten Finanzbehörden der Länder zu den §§ 218 ff. und die neue ImmoWertV 2022.

Für Steuerberatende, Finanzverwaltung, Gerichte, Unternehmen sowie Verwaltungsbeamtinnen und Verwaltungsbeamte in den Gemeinden, die sich mit Grundsteuerfragen befassen.

Krumm / Paeßens, Grundsteuergesetz: GrStG; C.H.BECK, 2022; XX, 1006 S., In Leinen 129,00€; ISBN 978-3-406-75821-8

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

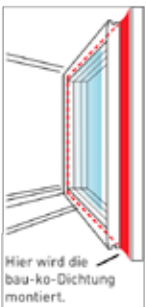
Fachbetrieb für Fenstersanierung

Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



**Holzfenster nicht wegwerfen!**

Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

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

**Denkmalschutzfenster erhalten & sanieren**  
Ihr Fenstersanierer mit über 40 Jahren Erfahrung!

Wir beraten Sie gerne unter:

**Tel. 0761.15 10 97 51**

Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu.

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

# Kosten der Nachlassregelung und Nachlassverwaltung

## Welche Kosten reduzieren die Erbschaftsteuer?

Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses entstehen, sind als Nachlassverbindlichkeiten bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für die Verwaltung des Nachlasses hingegen nicht. Die Abgrenzung zwischen steuerlich berücksichtigungsfähigen Nachlassregelungskosten und nicht zu berücksichtigenden Nachlassverwaltungskosten kann allerdings in Einzelfällen Schwierigkeiten bereiten. Zwei Urteile des Bundesfinanzhofs aus dem Jahr 2020 geben Hilfestellung zur Reduzierung der Abgrenzungsproblematik.

### NACHLASSREGELUNGSKOSTEN

Der Begriff der Nachlassregelungskosten umfasst die Aufwendungen zur tatsächlichen und rechtlichen Feststellung des Nachlasses einschließlich der anfallenden Bewertungskosten. Hierzu gehören auch alle Kosten, die anfallen, um die Erben in den Besitz der ihnen aus der Erbschaft zukommenden Vermögen zu setzen. Es ist typisch und für den Abzug unschädlich, wenn der Erbe selbst die Kosten verursacht hat. Allerdings müssen diese in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Erbschaft stehen und dürfen nicht erst durch die spätere Verwaltung des Nachlasses anfallen.

### NACHLASSVERWALTUNGSKOSTEN

Die bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer nicht zu berücksichtigenden Nachlassverwaltungskosten dienen dazu, den Nachlass zu erhalten, zu nutzen und zu vermehren oder das ererbte Vermögen zu verwerten. Herrscht bereits Gewissheit über Umfang und Zusammensetzung des Erbes und hat der Erbe die Nachlassgegenstände bereits in Besitz genommen, endet in der Regel der Zusammenhang mit der Erbschaft. Aufwendungen, die dem Erben nach der Erbschaft zum Zwecke der Mehrung, Nutzung, Erhaltung oder Verwertung des ererbten Vermögens entstehen, sind keine steuerlich berücksichtigungsfähigen Nachlassregelungskosten.

### STEUERBERATUNGSKOSTEN

Steuerberatungskosten, die anfallen, weil es der Erblasser versäumt hat, eine Steuererklärung abzugeben bzw. wegen nicht erklärter Einkünfte nachträglich Steuererklärungen korrigiert werden müssen, sind als Nachlassregelungskosten beim Erben zu berücksichtigen. Der enge zeitliche und sachliche Zusammenhang mit der Erbschaft ist in einem solchen Fall gegeben. Es ist auch unschädlich, dass die Aufwendungen dem Grunde und der Höhe nach durch einen eigenen Entschluss der Erben ausgelöst wurde.

### RÄUMUNGSKOSTEN

Besonders problematisch ist die Eingruppierung von Räumungskosten. Die Grenze zwischen Nachlassregelung und Nachlassverwaltung ist hier fließend. So kann die Räumung zum einen dazu dienen den Nachlass zu ordnen und damit zu regeln, sie kann jedoch auch dazu dienen, den Nachlass zu verwerten. Entscheidend ist hier vor allem der zeitliche Zusammenhang zum Erbfall. Je später die Aufwendungen anfallen, desto eher wird es sich um steuerlich unbeachtliche Nachlassverwaltungskosten und nicht um Kosten der Nachlassregelung handeln.

In einem der beiden eingangs erwähnten Urteile des Bundesfinanzhofs äußert sich das Gericht zur steuerlichen Behandlung von Räumungskosten wie folgt: „Der Aufwand für die Räumung einer von dem Erblasser selbst bewohnten Wohnung wäre Teil der Nachlassverwaltung, wenn er sich nur auf die Eigenschaft der Wohnung als Nachlassgegenstand bezöge. Eigentum und Besitz der Klägerin als Alleinerbin waren geklärt, während die Kosten für das Herrichten der Wohnung zwecks Verkaufs, Vermietung oder Selbstnutzung zur Verwertung und damit zur Verwaltung des Nachlasses gehören. Die Zäsur zwischen Erwerbserlangungskosten und Nachlassverwaltungskosten wäre überschritten.“

Es liegen aber Nachlassregelungskosten vor, weil die Auflösung des Haushalts des Erblassers nicht zuletzt darauf gerichtet ist, mit der persönlichen Habe des Erblassers zweckentsprechend zu verfahren. Nicht nur die Wohnung, sondern auch die in der Wohnung befindlichen persönlichen Gegenstände des Erblassers können zum Nachlass gehören, müssen dies aber nicht. Regelmäßig sind sie in das Eigentum des Erben übergegangen, können aber auch geliehen oder gemietet und damit an Dritte herauszugeben sein. Es gehört zur tatsächlichen Feststellung des Nachlasses, hierüber Gewissheit zu erlangen, und damit zur Nachlassregelung, für alle Einzelteile des Hausrats zu entscheiden, wie damit zu verfahren ist, ob Herausgabepflichten zu bedienen sind und ob, in welcher Art und durch wen der Hausrat weiterverwendet werden kann. Die Durchsicht des gesamten Hausrats ist aber wesentlicher Bestandteil der hier umstrittenen Räumung. Die Grenze zwischen der Nachlassregelung und der Nachlassverwaltung ist noch nicht überschritten. Diese Maßnahme beruht unmittelbar auf dem Erbfall, ist ohne Erbfall in dieser Form nahezu nicht denkbar und begründet insofern nachlassspezifischen Aufwand.“

### VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN

Die bei der vorzeitigen Ablösung von Darlehen bei vom Erblasser erworbenen Immobilien anfallenden Vorfälligkeitsentschädigungen sind nicht als Nachlassregelungskosten anzusehen. Sie wären nur dann steuerlich berücksichtigungsfähig, wenn die vorzeitige Ablösung der Darlehen im Zusammenhang mit der Abwicklung oder Verteilung des Nachlasses steht. Ist die Darlehenskündigung hingegen als eine Maßnahme zur Vermögensumschichtung anzusehen, z. B. um die Immobilien lastenfrei veräußern zu können, ist eine steuerliche Berücksichtigung bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer nicht möglich.

Quelle: Bund der Steuerzahler



Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatte 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

## Eigentumswohnung gegen Pflegeversprechen

Die Absicht, Angehörige im Haus zu pflegen, rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung

Einem Münchner Ehepaar gehörten zwei Eigentumswohnungen in einem Haus. In einer Wohnung lebten die über 80 Jahre alten Eheleute selbst, eine 77 qm große 3-Zimmer-Wohnung hatten sie vermietet. Das Eigentum an der vermieteten Wohnung übertrugen sie im Sommer 2020 einer Großnichte – gegen die Zahlung einer monatlichen Leibrente von 800 Euro und das Versprechen, die Senioren künftig bei Einkäufen und Arztbesuchen zu unterstützen und sie im Bedarfsfall zu pflegen. Im Oktober 2020 kündigte die neue Eigentümerin den Mietern, ebenfalls ein älteres Ehepaar. Begründung: Großonkel und Großtante seien auf ihre Hilfe angewiesen. Deshalb hätten sie ihr die Wohnung übertragen, erklärte die Großnichte. Sie arbeite zu Hause, sei daher im Notfall schnell zur Stelle. Dafür benötige sie ein Arbeitszimmer. Außerdem zahle sie für ihre fast drei Kilometer entfernte 2-Zimmer-Wohnung 1.300 Euro Miete. Die 3-Zimmer Wohnung wolle sie mit ihrem Lebensgefährten und zwei Katzen beziehen. Erfolgrlos pochten die Mieter darauf, dass eine Wohnungssuche in München angesichts ihrer knappen Finanzen unzumutbar sei. Zudem

sei die Ehefrau gesundheitlich angeschlagen. Dagegen seien die ehemaligen Vermieter noch sehr fit und bräuchten keine Hilfe. Auf den derzeitigen Gesundheitszustand der Verwandten komme es hier nicht an, so das Amtsgericht München (453 C 3432/21). Schon wegen ihres Alters sei absehbar, dass sie bald Unterstützung benötigen werden. Der Entschluss einer Vermieterin, die Wohnung selbst nutzen zu wollen, sei grundsätzlich zu achten. Das gelte jedenfalls dann, wenn diese Absicht, wie hier, glaubhaft und nachvollziehbar begründet werde. Dass die 70-jährige Mieterin an Bluthochdruck leide, stelle für sich genommen keine besondere Härte dar, die eine Kündigung ausschließen würde. Die Mieter müssten sich um eine andere Wohnung bemühen. Allerdings bekämen sie dafür Zeit bis Ende 2021. Denn auf dem Mietmarkt im Großraum München sei es für sie zweifellos schwierig, eine bezahlbare Alternative zu finden. Urteil des Amtsgerichts München vom 09.06.2021 – 453 C 3432/21

onlineurteile.de

## WEG: Wer zahlt für E-Auto-Ladestationen?


Grundsätzlich die Wohnungseigentümer, die die bauliche Veränderung verlangen


Einige Wohnungseigentümer wollten ihre Stellplätze in der Tiefgarage und vor der Wohnanlage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausstatten. Auf einer Eigentümerversammlung ging es um maximal zehn Anschlüsse für Wallboxen. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gehört zu den paar „privilegierten baulichen Veränderungen“, die jeder Eigentümer von der Eigentümergemeinschaft verlangen kann. Auf der Versammlung einigte man sich auf einen so genannten Duldungsbeschluss: Die Eigentümer sollten sich damit einverstanden erklären, dass auf den Außenstellplätzen und in der Tiefgarage Ladestationen errichtet werden. Die Kosten seien dann „auf alle Nutzer angemessen zu verteilen“. Diese Kostenverteilung entspreche nicht der Gesetzeslage, beanstandete ein Eigentümer und focht den Beschluss in diesem

Punkt an. Zu Recht, wie das Amtsgericht Lübeck entschied (35 C 39/21 WEG). Die Kosten einer „privilegierten baulichen Veränderung“ müssten grundsätzlich die Wohnungseigentümer tragen, die sie verlangten (Wohnungseigentumsgesetz § 21). Handle es sich um mehrere Eigentümer, seien die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile unter ihnen aufzuteilen. Die Wohnungseigentümer könnten zwar eine von der Gesetzeslage abweichende Verteilung beschließen, dürften aber durch so einen Beschluss keinem Eigentümer Kosten auferlegen, der die bauliche Veränderung weder verlangt habe, noch diese nutzen möchte. Urteil des Amtsgerichts Lübeck vom 11.02.2022 – 35 C 39/21 WEG


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**



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

**elektro ehret**

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



# Das passende Tor für jeden Garten

Ein Gartenzaun prägt das Gesamtbild eines Hauses. Ist auch das Gartentor im selben Design, ist die Optik perfekt. Ein elektrischer Torantrieb sorgt für Komfort und Sicherheit. Daher bietet Brügmann TraumGarten künftig für alle Zufahrtstore ihrer Zaunanlagen leistungsstarke Torantriebe mit hochwertigen Sicherheitsfunktionen an.

Brügmann TraumGarten bietet künftig für alle Zufahrtstore ihrer Zaunanlagen leistungsstarke Torantriebe mit hochwertigen Sicherheitsfunktionen an. Hier in der Ausführung System Board XL, Titangrau und System Rhombus, Vintage Oak. Wenn die Grundstückszufahrt sichtbar vom öffentlichen Raum abgeteilt werden soll, ist ein Tor die richtige Wahl. Passen Materialität und Design des Tores zum Gartenzaun, ist das Erscheinungsbild perfekt. Die Firma Brügmann TraumGarten bietet genau das, für nahezu alle Zaunsysteme ihres Sortimentes, an. Doppeltore auf Maß sind, bis zu einer Kundenwunschbreite von 180 cm je Torflügel, bestellbar. Somit lassen sich Grundstückszufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 360 cm wunderbar gestalten.



## EINFACHE INSTALLATION VOM FACHMANN

In Zusammenarbeit mit CAME, dem europäischen Spezialisten für hochwertige Torantriebe, bietet Brügmann TraumGarten künftig für sämtliche Doppeltore mit umlaufendem Edelstahlrahmen einen elektrischen Torantrieb an. Alle notwendigen Systemkomponenten sind im Lieferumfang enthalten. Werksseitig angebrachte Bohrungen im Torrahmen erleichtern die Montage vor Ort durch einen Fachhandwerker bzw. Elektriker.

Die leistungsstarken Antriebe sorgen dank Kegelradgetriebe für einen gleichmäßigen, leisen Torlauf und halten das Tor im Ruhezustand geschlossen. Lichtschranken, eine Hinderniserkennung mit Softstopp, Selbsttestfunktionen und eine Fingerklemmschutz am Tor sorgen für optimale Sicherheit. Die Anbindung an Smart-Home ist mit dem genannten, optional erhältlichen Zubehör problemlos möglich.

Weitere Informationen sind im Internet unter [www.traumgarten.de](http://www.traumgarten.de), E-Mail: [kontakt@traumgarten.de](mailto:kontakt@traumgarten.de) erhältlich.

## AUTOMATISCH ÖFFNEN UND SCHLIESSEN

Für Komfort und Sicherheit sorgt ein elektrischer Drehtorantrieb, der bequem mit einer modernen Steuerungseinheit und dem mitgelieferten 2-Kanal Handsender gesteuert werden kann. Wahlweise kann das Doppeltor, oder auch nur der Gehflügel, aus einer Entfernung von bis zu 50 Metern geöffnet und geschlossen werden. In einem komfortablen Start-Set sind alle sicherheitsrelevanten Aspekte berücksichtigt worden: Neben dem maßgenauen Befestigungsmaterial für Tor-Pfosten und -Flügel, den eigentlichen Drehtorantrieben inkl. Steuerungseinheit sind auch perfekt abgestimmte Lichtschranken, welche bei jedem Zugang zum öffentlichen Raum Pflicht sind, im Lieferumfang enthalten. Darüber hinaus gibt es optional eine große Auswahl an weiterem Zubehör, welches die Bedienung noch komfortabler gestaltet.

# Feuer im Garten


## Was ist erlaubt?

Sommer, Sonne, lauschige Grillabende. Am besten noch mit Stockbrot am Lagerfeuer. Doch ist ein Feuer im Garten immer erlaubt? Welche Regeln müssen beachtet werden?

Grundsätzlich ist es erlaubt, ein Feuer im eigenen Garten anzuzünden. Allerdings gilt das nur für sogenannte Wärme- und Gemütsfeuer. Unter diese Definition fällt das Feuer in einer Feuerschale, einem Feuerkorb, einem Außenkamin oder einem handelsüblichen Grill. Hier gehen die Flammen in der Regel maximal ein Meter in die Höhe und in die Breite und begrenzen das Feuer auf eine vorab bestimmte abgesicherte Fläche.

Bei einem Lagerfeuer kann die Lage anders sein. Größere Lagerfeuer werden direkt am Boden entzündet und mit aufgestapelten Holzscheiten am Brennen gehalten. Das erfordert zusätzliche Sicherungsmaßnahmen, deshalb müssen sie unter Umständen bei der Kommune angemeldet und genehmigt werden.

Wer ein kleines Feuer im eigenen Garten plant, sollte die direkten



**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](mailto:info@elektro-schillinger.de)  
[www.elektro-schillinger.de](http://www.elektro-schillinger.de)

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



**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

- Elektroinstallationen
- Sprech- und Rufanlagen
- Antennenanlagen

- Alarmanlagen
- Telefonanlagen
- Wartung und Service

Nachbarn informieren, damit sich niemand vom Rauch gestört fühlt und Fenster geschlossen werden können.

Ist das Haus oder der Garten vermietet, sollte die Hausordnung entsprechende Regelungen enthalten, was erlaubt oder verboten ist.

### WAS GIBT ES BEI FEUERSCHALE UND GRILL IM GARTEN ZU BEACHTEN?

Damit ein Feuer im eigenen Garten nicht zur Gefahr wird, sollten folgende Faustregeln befolgt werden:

- Platzieren Sie das Feuer im Garten mit ausreichend Abstand zu anderen Gegenständen.
- Halten Sie Löschutensilien (zum Beispiel Wasser, Sand, Löschdecke oder Gartenschlauch) griffbereit.
- Behalten Sie das Feuer jederzeit im Auge.
- Vermeiden Sie starke Rauchentwicklung. (Nur gut durchgetrocknetes und unbehandeltes Holz verwenden.)
- Bei Funkenflug und Rauchentwicklung: Löschen Sie sofort das Feuer.
- Verzichten Sie auf ein Feuer im Garten bei starkem Wind und nach langer Trockenheit.
- Das Feuer niemals in einer überdachten Fläche oder in einem Pavillon entfachen.
- Achten Sie auf Kinder und Haustiere.

### DÜRFEN GARTENABFÄLLE UND LAUB VERBRANNT WERDEN?

Das Verbrennen von Gartenabfällen (Laub und Schnittgut) ist laut dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) seit dem 1. Januar 2015 verboten. Wer hiergegen verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße. Es gibt aber in manchen Kommunen und Landkreisen Ausnahmeregelungen, beispielsweise wenn Gartenabfälle nicht kompostiert werden können oder es keine alternativen Sammelstellen durch die Abfallwirtschaft gibt. Manche Kommunen legen sogar sogenannte Brenntage für Gartenbesitzer fest.

### WIE REAGIERE ICH, WENN DAS FEUER AUSBRICHT?

Ruhe bewahren! Das ist die erste Regel bei einem Brand. Beobachten Sie die Umgebung und stellen Sie fest, wohin das Feuer sich ausbreitet. Bringen Sie andere Menschen außer Reichweite der Flammen. Unternehmen Sie, falls möglich, einen Löschversuch. Bringen Sie sich dabei jedoch nicht in Gefahr! Sollte der Versuch nicht direkt gelingen, verlassen Sie den Gefahrenort. Sind Sie in Sicherheit, rufen Sie direkt den Notruf unter der 112 an und schildern Sie den Vorfall.

### BRANDSCHADEN: WELCHE VERSICHERUNG ZAHLT?

Je nach Art des Schadens begleichen eine Wohngebäudeversicherung, eine Hausratsversicherung oder bei Schäden an fremdem Eigentum die Privathaftpflichtversicherung Brandschäden. Schäden durch Feuer zählen zu den häufigsten Schadensquellen in Deutschland.

### SIE HABEN FRAGEN ZU IHREM VERSICHERUNGSSCHUTZ?

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet für Haus & Grund-Mitglieder einen Sonderrabatt. Sprechen Sie Herrn Traube an, er berät Sie gern unter 0761 - 208 88 57.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung

## Mehr als nur Feuerlöscher

### Adäquater Brandschutz rettet Leben, Immobilien und Unternehmen

Jedes Jahr richten Brände einen Schaden von mehreren Milliarden Euro in Deutschland an. Die Flammen gefährden dabei nicht bloß das Leben vieler Menschen, sondern auch ihr Hab und Gut. Feuer ist somit oftmals existenzbedrohend, sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen. „Effektiver, professioneller Brandschutz für Wohnimmobilien und im Gewerbe ist absolut notwendig und auch gesetzlich vorgeschrieben“, mahnt Heinz-Jürgen Dohrmann, Geschäftsführer der Figo GmbH, und ergänzt: „Wer hier auf billige, schnelle Lösungen setzt, mit der Intention, Kosten zu sparen, zahlt im Schadensfall hohe Entschädigungen, die die Umsetzungskosten der nötigen Brandschutzvorkehrungen um ein Vielfaches übersteigen.“ Der Fachmann für Innenausbau erklärt, worauf es beim Brandschutz ankommt und warum eine langfristige, nachhaltige und sicherheitsbewusste Planung so wichtig ist.

### GEWERBLICHER BRANDSCHUTZ IST CHEFSACHE

Für die Einhaltung von Brandschutzaufgaben im Gewerbe ist in der Regel die Geschäftsführung oder der Vorstand eines Unternehmens zuständig, bei Wohnimmobilien müssen Vermieterinnen und Vermieter einen adäquaten Brandschutz gewährleisten. Hierbei ist wichtig, nicht nur bei der Neuerrichtung eines Gebäudes ein entsprechendes Brandschutzkonzept zu erstellen, denn auch beim Umbau oder bei einer Umnutzung von Bestandsbauten ist dieses Pflicht. „Vorschriften und Auflagen ändern sich häufig, sodass eine Evaluation der Brandschutzvorkehrungen regelmäßig erfolgen muss. Deshalb gilt es auch bei Nutzungsänderungen ohne geplante Eingriffe in den baulichen Bestand erneut zu prüfen, ob neue Sicherheitsmaßnahmen für die intendierte Nutzung der Immobilie nötig sind“, erklärt Dohrmann. Eine Konzepterstellung übernehmen meist Architekten oder Bauplaner – eine Vorschrift, einen Brandschutzbeauftragten zu engagieren, gibt es für Unternehmen oder Immobilienbesitzer in Deutschland nicht. Allerdings sieht das Baurecht mancher Bundesländer eine offizielle Begutachtung vor, wenn es etwa um größere Verkaufsstätten oder medizinische Einrichtungen geht.

### SCHADENSBEGRENZUNG ERFORDERT KNOW-HOW

Um das Brand- und Schadensrisiko auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, existieren verschiedene Vorgaben für Brandschutzmaßnahmen. „Zum baulichen Brandschutz gehören feuerbeständige Wände und Decken, Brandschutztüren und -verglasung sowie sichere Flucht- und Rettungswege mit entsprechender Kennzeichnung“, erklärt Dohrmann und ergänzt: „Darunter fallen auch die Installation und regelmäßige Überprüfung von technischen Einrichtungen wie Sprinkler, Feuerlöscher, Brandmelder sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.“ Je nach Nutzungsweise und Gebäudeart gelten unterschiedliche Kriterien bezüglich Brandwiderstandsklasse und Brandverhalten. Besonders die Qualität der eingesetzten Baustoffe und deren fachgerechter Einsatz spielen eine maßgebliche Rolle dabei, ob sich ein Brand ungehindert ausbreiten kann oder nicht. „Brandschutzarbeiten sollten deshalb nicht in Eigenregie, sondern immer durch fachkundiges, zertifiziertes Personal durchgeführt und abgenommen werden“,

so Dohrmann weiter. Was dabei häufig in Vergessenheit gerät: Auch während Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten muss ein vorbeugender Brandschutz gewährleistet sein. Aus diesen Gründen erfordern angemessene Sicherheitsmaßnahmen eine langfristige, professionelle Planung und Durchführung. Ist diese unzureichend, machen sich Verantwortliche zivil- und strafrechtlich haftbar, sodass es im Schadensfall nicht bloß zu materiellen und im schlimmsten Fall sogar personellen, sondern auch zu hohen finanziellen Schäden kommt, die weitaus höher sind als die Kosten adäquater Maßnahmen von Beginn an.

#### BRANDSCHUTZMASSNAHMEN - EFFEKTIV UND OPTISCH ANSPRECHEND ZUGLEICH

Um sowohl baurechtlich korrekt als auch kostenoptimiert in der Erstellung und Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes vorzugehen, lohnt sich eine frühzeitige Einbindung von Fachexperten.

Ein weiterer Vorteil: Bauherren und Unternehmen erhalten schon bei der Beantragung der nötigen Baugenehmigungen Unterstützung. Experten für Innenausbau wie Figo beraten bereits bei der Wahl der Räumlichkeiten und analysieren die Immobilie hinsichtlich einzuhaltender Sicherheitsstandards. In der Bauphase realisiert das Unternehmen nicht nur sichere, sondern vor allem auch ansprechend gestaltete Innenräume, sodass alle Wünsche die Funktionalität, Ästhetik und Sicherheit betreffend zu gleichen Teilen erfüllt sind. „Brandsicherheit und stilvolle Raumgestaltung schließen sich nicht gegenseitig aus. Durch den Einsatz qualitativ hochwertiger Materialien erhalten Immobilien jeder Art einen passenden, aber diskreten Brandschutz nach höchsten Sicherheitsstandards“, so Dohrmann abschließend.

Weitere Informationen unter [www.figo-gmbh.de](http://www.figo-gmbh.de)

## Anbau

### Erweiterter Wohnraum

Durch einen Anbau lässt sich die Nutzfläche eines Hauses deutlich vergrößern. Dies muss gut geplant werden, schließlich muss man einiges berücksichtigen – von der Statik über die Baugenehmigung und nachbarschaftlichen Aspekten bis hin zur Ästhetik.

Manchmal reicht der Platz im eigenen Haus einfach nicht mehr aus: Nicht genügend Stauraum, ein neues Familienmitglied, ein dringend benötigter Home-Office-Platz oder endlich eine Garage am Haus anbauen. Egal aus welchem Grund, ein Teil der Grundstruktur des Hauses wird dadurch verändert. Daher sollte jeder Anbau vor Baubeginn gründlich durchdacht und geplant werden.

#### GRUNDRISS NEU PLANEN

So stellen sich zunächst einige Grundfragen: Welche Wände sollen weg, welche kommen hinzu? Wird mit dem Anbau ein neuer Ein- und Ausgang geschaffen? Darüber hinaus muss man sich im Vorfeld absichern, bei welchen Wänden es sich um tragende Wände handelt. Hier sollte am besten ein Architekt oder ein Statiker zurate gezogen werden.

Man sollte sich also gut überlegen, wo man den gewünschten Anbau platziert. Neben der Form und der Platzierung des Anbaus müssen eventuell auch die anliegenden Innenräume neu konzipiert werden. Welcher Raum soll vergrößert werden oder gewinnt automatisch an Platz? Hat man erst einmal festgelegt, welche Funktion der neue Anbau einnehmen soll, kann man die restlichen Räume danach ausrichten oder ihnen neue Aufgaben zuteilen.

#### IMMER IM RAHMEN DER MÖGLICHKEITEN

Wo ein Anbau gebaut werden und wie groß er maximal ausfallen darf, kann man leider nicht komplett selbst entscheiden. Dies regeln der örtliche Bebauungsplan sowie die jeweilige Landesbauordnung. Berücksichtigt werden müssen hier neben der Größe vor allem Abstände zu Nachbargrundstücken sowie einzuhaltende Bauhöhen. Daher ist es unbedingt ratsam, die zuständige Gemeinde frühzeitig aufzusuchen, die Auskunft darüber gibt,

ob das Vorhaben grundsätzlich durchführbar und gegebenenfalls eine Baugenehmigung dafür erforderlich ist. Ist eine solche erforderlich, muss ein Bauantrag mit detaillierten Bauplänen gestellt werden.

#### ÄSTHETISCHE ÜBERLEGUNGEN

Nicht unerheblich ist natürlich auch die äußere Wirkung. Welches Gesicht und welche Form gibt man dem Anbau? Soll er an die vorhandene Architektur, Design und Farbe angepasst werden oder sollen Kontraste und damit Spannung erzeugt werden? Ein Anbau aus Glas kann zum Beispiel eine tolle Lösung sein, wenn es um eine Erweiterung in Richtung Garten geht. Optisch lässt diese Art der Erweiterung den neuen Raum zugleich viel größer wirken. Zumindest der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Doch auch hier müssen zuerst die gesetzlichen Vorgaben studiert werden. Erst wenn alle rechtlichen Fragen geklärt sind, kann es mit der detaillierten Planung des Anbaus und deren Umsetzung losgehen.

Anna Katharina Fricke

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**Einfach  
anrufen  
0761  
45997-0**

**HOPP UND  
HOFMANN**





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

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



# Sonnenschutz frühzeitig einplanen und Förderung nutzen!

Das sonnige Sommerwetter hat auch seine Schattenseiten: Immer mehr Sonnenstunden und steigende Durchschnittstemperaturen sorgen dafür, dass der Schutz vor zu viel Sonneneinstrahlung immer bedeutender wird. Wohnungen und Büros benötigen für ein angenehmes Raumklima im Sommer den richtigen Sonnenschutz. Dieser sollte rechtzeitig eingeplant werden, damit die Immobilie im Sommer kühl bleibt und die Kraft der Sonne im Winter genutzt werden kann, rät Diplom-Ingenieurin Sandra Queißer vom Verband Privater Bauherren: „Schon bei der Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück und der Planung der Fassade sollten die Weichen richtiggestellt werden. Außenliegender Sonnenschutz ist wesentlich wirksamer als Maßnahmen im Inneren. Rollläden, Markisen, Jalousien oder auch Schlagläden lassen die Sonnenstrahlen erst gar nicht ins Haus. Im Sommer ist es ratsam, die Rollläden über Tag zu schließen. So wird der Austausch zwischen der warmen Außenluft und der kühleren Innenluft vermindert. Insbesondere auf der Südost-, Süd- und Südwestseite eines Hauses bieten Rollläden einen sehr wirksamen Schutz, der zudem auch im Winter wärmedämmend wirkt, wenn er nachts heruntergelassen wird. Zwischen dem Rollladen und der Scheibe bildet sich eine isolierende Luftschicht.“ Bauherrenberaterin Queißer weist auch auf den gestalterischen Effekt des Sonnenschutzes hin: „Mit Markisen und Jalousien als außenliegendem Sonnenschutz können auch gestalterisch interessante Akzente geschaffen werden. Lamellen-Jalousien sorgen meist für ein grafisches und modernes, klares Bild. Markisen können vielfältig eingebaut werden: von der Senkrecht-Markise, die

zusätzlich auch Insektenschutz bietet bis hin zur mediterran wirkenden Fallarm-Markise gibt es hier mehrere Varianten, die den gewünschten Sonnenschutzeffekt erbringen. In jedem Fall lohnt es sich, dieses Thema eingehend in die Planung mit einzubeziehen.“ Ratsam sei es, vor dem Bau die gesamte Planung des Hauses von unabhängigen Experten begutachten zu lassen, die auf mögliche zusätzliche sinnvolle Maßnahmen oder auch Unnötiges hinweisen: „Wir haben auch schon Sonnenschutz auf der Nordseite aus der Planung gestrichen und so das Budget der Bauherren entlastet.“ Bau-Expertin Queißer erinnert daran, dass der Bund seit 2021 im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) den Einbau von außenliegendem Sonnenschutz, der motorisiert und automatisiert für Sonnenschutz bei gleichzeitig optimiertem Tageslichteinfall sorgt, als „Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle“ mit 20 Prozent fördert. Bauherren müssen für den Förderantrag Energieeffizienz-Experten zu Rate ziehen. Informationen zur Förderung gibt es auf der Website des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

## Gartenhaus

### Was Eigentümer beachten sollten

Ob eine kleine Laube, ein größeres Gartenhaus oder die Sauna im Garten – bei der Planung kommt es auf die Größe und die Einhaltung der Grundstücksgrenzen an. Da diese Richtlinien von Bundesland zu Bundesland verschieden sind, sollten sich Bauherren vor dem eigentlichen Bau Erkundigungen und Genehmigungen einholen.

Ob ein Spielhaus für die Kleinsten, ein Hobbyraum, ein Rückzugsort mit Schlafmöglichkeit oder einfach ein geschützter Stellplatz für Gartenmöbel und Geräte: Ein Gartenhaus kann vielen Zwecken dienen. Doch zunächst sollte man sich die Frage stellen, ob das Wunschgebäude eine Baugenehmigung braucht.

#### ÖRTLICHES BAUAMT KONTAKTIEREN

Abhängig von Größe und umbautem Raum, der Lage im Garten (Abstand zum Nachbarn), Verwendungszweck und Wohnort kann eine Baugenehmigung für das Gartenhaus notwendig werden. Die Bestimmungen dazu, was wie und wo gebaut werden darf, sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Im Normalfall ist eine Baugenehmigung für ein Gartenhaus eher nicht erforderlich. Falls doch, steht der Umsetzung meist nichts Gravierendes im Wege. Die Genehmigung muss aber eingeholt werden – und zwar vor dem Aufstellen. Auskunft darüber, welche Genehmigungen eingeholt werden müssen, erteilt das örtliche Bauamt. Die Bauämter haben unterschiedliche Bezeichnungen und nennen sich beispielsweise auch Stadtplanungsamt, Baubehörde oder untere Bauaufsichtsbehörde.

#### STANDORT WÄHLEN

Oft wählen Eigentümer einen Standort für das Gartenhaus am Rande ihres Grundstücks. Schließlich bietet das die beste Platzausnutzung, das Häuschen kann als Sichtschutz fungieren und es versperrt keinen Blick auf den eigenen Garten. Vielerorts dürfen sogenannte Nebenanlagen – dazu zählt das Gartenhaus – allerdings

moser
beraten · planen · bauen



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.



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

nur innerhalb der sogenannten Baugrenzen aufgestellt werden. Die Baugrenzen sind meist als Linie im Bebauungsplan eingezeichnet. Darüber dürfen keine Gebäudeteile hinausragen. Auch über den Bebauungsplan informiert die örtliche Baubehörde.

Und nicht zuletzt – auch wenn die Aufstellung an der Grundstücksgrenze allen Anforderungen entspricht, ist es oft ratsam, etwaige Nachbarn mit ins Boot zu holen. Denn eventuell ist der Nachbar nicht erfreut, wenn er nun statt auf grünes Buschwerk auf eine Hausrückwand blicken muss. Wird dieser hingegen bei der Planung eingebunden, kann das den Nachbarschaftsfrieden langfristig erhalten.

### ART DES GARTENHAUSES

Ob klassische Gartenhäuser im alpenländischen Stil mit Satteldach, Pultdach oder moderne Geräteschuppen mit Flachdach – zahlreiche Hersteller bieten Gartenhäuser unterschiedlichster Art an. Zumeist handelt es sich dabei um Fertigbausätze aus Holz. Für Sonderanfertigungen müssen Bauherren deutlich tiefer in die Tasche greifen.

Je nach Zweck des Gartenhauses sollte auch die Wandstärke gewählt werden. Für ein Gartengerätehaus genügen etwa 28 Millimeter starke Holzwände. Soll es jedoch ein Gartenhaus sein, in dem auch Personen übernachten, sollte es mindestens eine Wandstärke ab circa 40 Millimetern haben. Besonders robuste Gartenhäuser können auch eine Wandstärke von 70 Millimetern oder mehr haben.

Für alle Gartenhäuser aus Holz gilt jedoch: Die Pflege ist das A und O. Holzgartenhäuser sollten vor der ersten Nutzung mit einer Holzschutzlasur behandelt werden und müssen auch für eine lange Lebensdauer immer mal wieder gestrichen werden.

### FUNDAMENT IST WICHTIG

Unabhängig davon, ob das Gartenhaus als Geräteschuppen oder als Mini-Haus genutzt wird: Das Holz vom Gartenhaus sollte nicht den feuchten Boden berühren, ansonsten rotet es schnell von unten. Als Unterkonstruktion sind verschiedene Varianten möglich, von der punktuellen Fundamentierung bis hin zur kompletten Betonplatte. Bei letzterer sollte eine Drainage mitverlegt werden, ansonsten besteht die Gefahr der Wasserbildung unter dem Gartenhaus. Gehwegplatten mögen bei kleinen Häusern oder Geräteschuppen ausreichen, sollten aber mit Beton gesichert werden, ansonsten können sie in manchen Fällen im Laufe der Jahre verrutschen.

### DACHEINDECKUNG

Schlussendlich ist ein dichtes, widerstandsfähiges Dach die wichtigste Voraussetzung für eine lange Lebensdauer des Gartenhauses. Preisgünstige Bausätze beinhalten meist nur dünne Dachpappe. Höherwertige Dachabdichtungsbahnen, Schindeln oder Dachziegel bieten hingegen einen besseren Schutz gegen Witterungseinflüsse.

Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan festgesetzte beziehungsweise eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Geringfügige Abweichungen und Sonderregelungen können – je nach zugrunde liegender Landesbauordnung – zulässig sein.

Anna Katharina Fricke

## Balkone für den Sommer startklar machen

### Schnelle Nutzbarkeit nach Profi-Sanierung

Balkone und Terrassen werden in Mitteleuropa immer mehr zum erweiterten Wohnbereich. Über diesen zusätzlichen „Raum“ freuen sich beispielsweise rund 59 Millionen Menschen in Deutschland. Doch oft lässt der bauliche Zustand dieser „Freiluftwohnzimmer“ zu wünschen übrig. Dabei lässt sich mit einer professionellen Balkonsanierung nachhaltig Abhilfe schaffen.

„Der Balkon als Freizeitoase – das war nicht immer so. Im 19. Jahrhundert wäre der Balkon als beliebte Ferienoase noch undenkbar gewesen“, sagt Ivo Vasella vom schweizerischen Inge-

nieur- und Architektenvereins (SIA). „Der Balkon wurde damals nur zum Wäsche-Aufhängen oder für sonstige kleine Hausarbeiten genutzt.“ Die Zeiten haben sich geändert. „Die Leute haben das Bedürfnis, draußen zu sitzen“, so der Experte. Deshalb würden, wo immer möglich, die Balkone vergrößert und teils große Terrassen zur gemeinsamen Nutzung gebaut.

### EINDRINGENDE FEUCHTE RUINIERT

#### BALKONE UND TERRASSEN

Einen Balkon als „Freiluftwohnzimmer“ zu haben ist die eine Sache, ihn in Stand zu halten eine andere. Denn gerade Balkon- und Terrassenflächen sind hohen Beanspruchungen ausgesetzt. Daraus resultieren häufig Risse und defekte Boden-Wandan-schlüsse, durch die Feuchte bis in die Innenbereiche des Hauses eindringen kann – und vorhandene Beläge auf dem Balkon oder der Terrasse wie z. B. Fliesen oder Beschichtungen geschädigt werden. „Dies geschieht vor allem in den Wintermonaten durch das Gefrieren des eingedrungenen Wassers und seiner damit verbundenen Ausdehnung“, erläutert Thomas Walzer, Inhaber des Sanierungsunternehmens ISOTEC. „Die Folgen sind hohl-liegende oder abgesprengte Fliesenbeläge, sich ablösende Beschichtungen auf dem Boden und abplatzender Putz an den angrenzenden Wänden. Dies stellt nicht nur einen optischen Mangel dar, sondern beeinträchtigt auch die Nutzbarkeit der Balkonfläche.“



### VOR-ORT-ANALYSE DURCH PROFI

Bevor es an eine Balkon- oder Terrassensanierung geht, sollte ein Profi folgende Punkte genau prüfen: Ist der Balkon statisch intakt? Welche besonderen Gegebenheiten vor Ort, z. B. Geländerpfosten, Randabschlussprofile, Entwässerungsrinnen, Abflüsse etc. sind zu beachten? Welche Aufbauhöhe hat der Balkon- oder Terrassenboden? Ist ein Mindestgefälle von 1,5 % vorhanden, damit Regenwasser ablaufen kann? Beträgt die Anschlusshöhe z. B. an bodentiefe Fenster oder Balkontüren 15 cm oder weniger? All das muss berücksichtigt werden. „Richtige Planung und sehr gute handwerkliche Fähigkeiten sind die Basis für eine erfolgreiche Balkonsanierung“, betont Thomas Walzer.

### FLÜSSIGKUNSTSTOFF ALS TOP-LÖSUNG

Dafür haben er und sein ISOTEC-Team mit den Erkenntnissen aus vielen internen Versuchen und Baustellentests ein eigenes Abdichtungssystem aufgenommen. „Der allesentscheidende Punkt war, die bei Terrassen und Balkonen häufig geringe ‚Aufbauhöhe‘ im Blick zu haben. Diese darf oft nur wenige Millimeter betragen“, so Thomas Walzer. Damit Türen, bodentiefe Fenster oder niveaugleiche Austritte („Komfortschweller“) auch nach der Sanierung tadellos funktionieren, können häufig nur sehr dünn-schichtige Systeme angewendet werden. „Diese Anforderung erfüllt unser Balkonsanierungssystem mit einem speziellen Flüssigkunststoff und einer Gesamtschichtdicke (je nach Schutzschicht) von nur 4 bis 10 Millimetern.“

Der Flüssigkunststoff ist aber nicht nur dünn, sondern hat noch weitere Vorteile: Er haftet – anders als bahnenförmige Abdichtungen – vollflächig auf allen Untergründen, benötigt keine zusätzlichen Abschlüsse im Randbereich und schließt heikle Stellen wie Geländerpfosten, Randabschlussprofile, Entwässerungsrinnen oder Abflüsse problemlos ein. Außerdem ist der von ISOTEC verwendete Flüssigkunststoff UV-beständig, lösemittelfrei und geruchsneutral. Und schon nach rund einer Stunde ist er regenfest, nach drei Stunden belastbar.

### SCHUTZ- UND NUTZSCHICHT IN MEHREREN FARBEN UND DEKORS

Nicht zuletzt kann ganz nach Wunsch und Geschmack der Balkonbesitzer die Schutz- und Nutzschicht in verschiedenen Farben und Dekoren ausgeführt werden. Ein dünn-schichtiger Marmorkiesel- oder Coloritquarzbelag, aber auch eine Dickbeschichtung mit Colorchips-Einstreuung für hohe Rutschfestigkeit sind verschiedene Optionen. Bei ausreichender Aufbauhöhe ist auch ein Platten- oder Holzbelag möglich.

### BALKON WIEDER IN TOPZUSTAND

„Mit diesem Flüssigkunststoff-Sanierungssystem bringen wir Balkone und Terrassen in nur wenigen Tagen wieder in einen Topzustand“, so das Resümee von Thomas Walzer. „Der Erholung im ‚Freiluftwohnzimmer‘ steht dann von baulicher Seite nichts mehr im Weg.“

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

## Fassade des Verbandshauses renoviert

### Spuren des Vandalismus vollständig beseitigt!

Seit das Verbandshaus in den Abendstunden des 30.11.2021 von mehreren Farbbomben getroffen wurde, bot die Fassade einen schlimmen Anblick. Die fetthaltige Farbe hatte nicht nur die Fassade, sondern auch die Fenstergewände und die Sandsteintreppe des Eingangs versaut.



Seither sind einige Monate vergangen. Eine Wiederholung der Tat ist damit wenig wahrscheinlich, zumal ein direkter Zusammenhang mit der Räumung eines lange besetzten Hauses in der Gartenstraße bestand.

Inzwischen konnte die Fassade gereinigt und neu gestrichen werden. Auch die Sandsteintreppe und der Sandsteinsockel wurden fachmännisch gereinigt. Das Verbandshaus erstrahlt damit neu in seinem charakteristischen Blau. Hoffen wir, dass das Verbandshaus nicht erneut Opfer von Farbbomben wird.

Es ist legitim, anderer Meinung zu sein und auch andere Standpunkte zu vertreten. Der Einsatz von Gewalt – und seien es auch „nur“ Farbbomben – ist jedoch kein zulässiges politisches Gestaltungsmittel! Haus & Grund Freiburg wird sich durch derartige Anfeindungen auch nicht beeindrucken lassen!

Leider konnte die Kripo die Täter nicht ausfindig machen. Zu gerne hätten wir ihnen die Rechnung der Tat präsentiert.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)





# Soziale Erhaltungssatzungen – Ein Freiburger Irrweg!

Haus & Grund begrüßt: keine soziale Erhaltungssatzung für die Unterwiehre

Haus & Grund Freiburg hat schon früh den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen kritisiert. Die Stadt beraubt sich nicht nur der Nachverdichtungspotentiale. Sie unterläuft auch die eigenen klimapolitischen Ziele.

Bis zum Jahr 2050 – so das ambitionierte Ziel – soll Freiburg klimaneutral werden. Hierfür sollen im Gebäudebereich die Sanierungsquote von derzeit 1,6 % auf notwendige 2 % bzw. 3 % erhöht sowie die hohen energetischen Standards beim Neubau beibehalten werden. Kein vernünftig denkender Grundstückseigentümer wird jedoch in alte, kaum erhaltungswürdige Gebäude investieren, wenn er durch eine Erhaltungssatzung gegängelt wird. Die Folge: gewünschte energetische Sanierungen werden ausbleiben. Aber selbst, wenn man energetisch sanieren wollte, sind nur Mindeststandards zulässig. In den Satzungsgebieten gilt, dass ein Genehmigungsanspruch für energetische Sanierungen laut Baugesetzbuch nur dann besteht, wenn die Änderung einer baulichen



Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagetechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dient. Dies bedeutet: grundsätzlich sind nur absolute Mindeststandards genehmigungsfähig! Da nutzen die besten Förderprogramme der KfW nichts.

Wie passt das in eine Zeit, in der mit Händen und Füßen um Konzepte für eine energiepolitische Wende gerungen wird? Energetische Mindeststandards sind eher Teil des Problems, aber keinesfalls die Lösung!

Vor diesem Hintergrund begrüßt es Haus & Grund Freiburg ausdrücklich, dass die Unterwiehre von einer sozialen Erhaltungssatzung verschont bleibt, da die Voraussetzungen laut Gutachten fehlen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) beträgt aktuell:

## VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Mai 2022, **117,3**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juni 2022, **117,4**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

## BASISZINSSATZ

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

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

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

## Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben  
wir jemanden!

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

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



## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75  
E-Mail: [traube@get-service.de](mailto: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

### Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.08.2022**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



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

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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



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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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







Seit 1870

**Klar**  
*Sanitärtechnik*

Adolf

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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



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

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

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG • LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

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



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

blech&dach

bad & heizung®

**Link**



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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

**Ihr Fachmann für Natursteinsanierungen**



vorher



nachher

**gutmann** steinmetz • bildhauer • restaurator  
Martin Gutmann [info@steinmetz-gutmann.de](mailto:info@steinmetz-gutmann.de)

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

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

*Können wir.  
Machen wir.*

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



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



**Veeser**

Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster  
Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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