

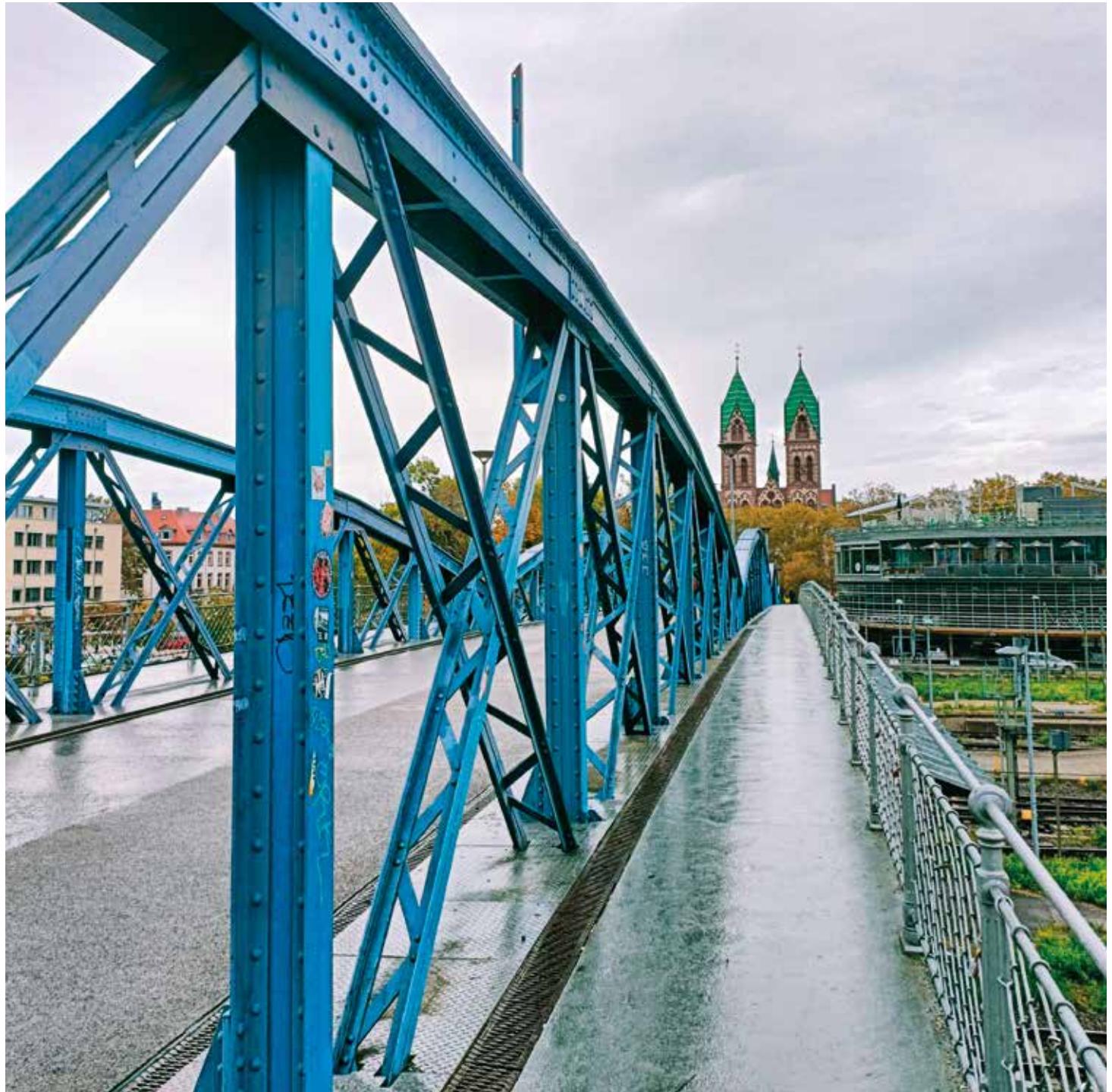
107. Jahrgang

Ausgabe  
11 | 2023



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## Das neue Heizungs- gesetz (GEG)

DIE WICHTIGSTEN FRAGEN UND  
ANTWORTEN IM ÜBERBLICK

## Grundsteuer- hebesatz

FREIBURGER GEMEINDERAT  
MUSS SICH ERKLÄREN

## Kleiner Sonnen- kraftguide

DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE  
VOM EXPERTEN ERKLÄRT



### FREIBURG - WALDSEE

Baujahr 1996, ruhige 2-Zimmer-Wohnung im 1.OG, Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>, Gas-ZH, EV 110 kWh/m<sup>2</sup>a, D, vermietet, KM € 5.400,- p.a.

KP € 230.000,- INKL. TG-PLATZ

### FREIBURG - RIESELFELD

3-Zimmer-Eigentumswohnung zum Bezug frei, Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>, EG, Baujahr 1998, Bad mit Wanne, Terrasse, Garten, Fernwärme, EV 85,3 kWh/m<sup>2</sup>a, C,

KP € 345.000,- INKL. TG-PLATZ



### FREIBURG - ALTSTADT

zum Bezug frei. 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse, Wohnfläche ca. 63,37 m<sup>2</sup>, in einem Kulturdenkmal anno 1460, Gas-ZH (2016), EV 198,6 kWh/m<sup>2</sup>a, F,

KP € 360.000,-

### PFAFFENWEILER

Zweifamilienhaus, Baujahr 1900, erweitert 1990, Wohnfläche ca. 174 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 608 m<sup>2</sup>, komplett unterkellert, großer Speicher, Doppelgarage, Carport, Fahrradhaus, Gas-ZH (2022) mit Photovoltaik + Solarthermie, VA 98,6 kWh/m<sup>2</sup>a, C, 3-Zimmer-Wohnung im EG frei, 3-Zimmer-Wohnung im OG: 7.356 € Kaltmiete p.a. (MV 2021)

KP € 655.000,-



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Steuererleichterungen:  
Haus & Grund begrüßt Regierungsbeschluss  
Weitere Maßnahmen müssen folgen
- 4 Das neue Heizungsgesetz (GEG)  
Die wichtigsten Fragen und Antworten im Überblick
- 5 Hoffnung Wasserstoff-Heizungen: Der Schein trügt  
Grüner Wasserstoff für die Gasheizung – zu knapp, zu teuer  
und zu ineffizient
- 6 Kommentar: Auf die Sprünge helfen
- 7 „Politik der Zurückhaltung ist nicht vernünftig“  
Baubranche in der Krise – Bedarf an Wohnungen riesig

**RECHT & STEUER**

- 8 Grundsteuer  
Der Freiburger Gemeinderat muss sich zum künftigen  
Hebesatz erklären!
- 9 Buchbesprechung  
Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil B
- 10 Scheidung, Zwangsversteigerung und Enteignung  
Spekulationsfrist bei Immobilienverkauf
- 10 Außenauflüge müssen genehmigt werden
- 11 GEMA-Gebühren auch für vermietete Ferienwohnungen
- 11 Betriebskosten für 2022 schon abgerechnet?
- 12 Wohnungseinbrüche: Gaunerzinken erkennen und sich vor  
Einbruchdiebstahl schützen
- 13 Offenkundig unwirksames Testament
- 13 Mieterin verweigerte Wohnungsbesichtigung

**WOHNUNGSEIGENTUM**

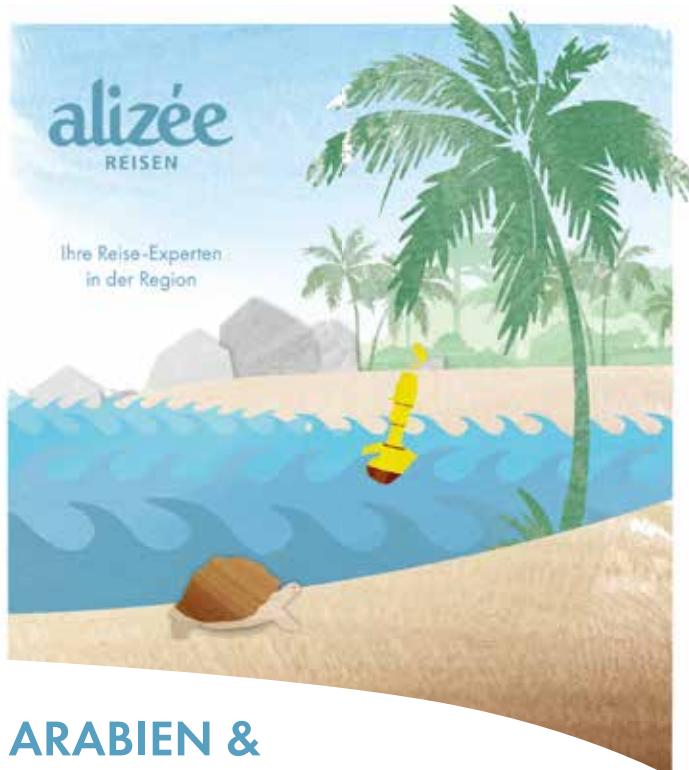
- 14 Beschlüsse in der Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer (GdWE)  
Anfechtungsklage muss fristgemäß und unterschrieben  
eingereicht werden
- 14 Wohneigentümer: Elementarschäden umfassend absichern
- 15 Verkauf von Gewerbeeinheiten in einer Eigentümer-  
gemeinschaft: Unterlagen müssen einsehbar sein

**RUND UMS HAUS**

- 16 Acht Tipps: So bringen Sie Garten und Gartengeräte perfekt  
durch den Winter
- 18 Rauchwarnmelder: Zeit zum Austausch?
- 19 Die Herausforderung der verschobenen Jahreszeiten  
Wie Sie Ihr Haus vor Wetterkapriolen schützen
- 20 Kleiner Sonnenkraftguide  
Experte für Solaranlagen erklärt die wichtigsten Begriffe
- 21 Smarte Türschlösser: Sicher und komfortabel wohnen

**VERBANDSINFO**

- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung? Neue Telefonnummer, neue E-Mail-  
Adresse? Neue Bankverbindung?
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



## Geschäftsstelle geschlossen

vom 27.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024

Die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH  
ist in der Zeit vom 27. Dezember 2023 bis  
einschließlich 5. Januar 2024 geschlossen.  
Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

## ARABIEN & INDISCHER OZEAN

Individual- und Kleingruppenreisen auf die Inseln im Indischen  
Ozean und auf die Arabische Halbinsel.

# Steuererleichterungen: Haus & Grund begrüßt Regierungsbeschluss

Weitere Maßnahmen müssen folgen

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland begrüßt die von der Bundesregierung beschlossenen Steuererleichterungen. „Die degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau als auch die die 1.000-Euro-Freigrenze für Mieteinnahmen sind wichtige Signale für den Wohnungsmarkt. Das allein wird aber nicht reichen“, kommentierte Verbandspräsident Kai Warnecke.

Haus & Grund fordert, dass die Baukosten und die Anforderungen an den Neubau gesenkt werden müssen. „Da wird ein Verzicht auf den EH-40-Standard nicht reichen. Die Einzelmaßnahmen liegen alle seit Jahren auf dem Tisch. Sie müssen nur endlich umgesetzt werden“, sagte Warnecke. Als unerlässlich bezeichnete er es, die

Grunderwerbsteuer spürbar zu senken. Diese Senkung dürfe dabei nicht nur für selbstnutzende Eigentümer gelten, sondern müsse auch vermietende Eigentümer umfassen.

Um wieder mehr Privatpersonen für die Vermietung von Wohnraum zu gewinnen, plädiert Warnecke für ein Regulierungsmoratorium im Mietrecht. „Die Politik der letzten zehn Jahre hat den Mietwohnungsmarkt kaputtreguliert. Es ist ein Befreiungsschlag notwendig, um wirklich spürbar mehr Mietwohnungen in privater Hand auf den Markt zu bekommen. Das sei gut für Mieter und Wohnungssuchende und hilft den Eigentümern bei der privaten Altersvorsorge“ fasste Warnecke zusammen.

## Das neue Heizungsgesetz (GEG)

Die wichtigsten Fragen und Antworten im Überblick

### 1. Muss ich meine ältere, aber noch funktionierende Heizung austauschen?

Nein, es muss keine Heizung getauscht werden, die noch funktioniert. Eine Austauschpflicht besteht nur (wie bisher) für 30 Jahre alte Standard-Heizkessel

### 2. Bin ich ab 2024 bei Wahl einer neuen Heizung eingeschränkt?

Nein, es können weiterhin alle Heizungsarten eingebaut werden, außer es liegt bereits eine kommunale Wärmeplanung vor. Dies gilt im Übrigen auch für Ölheizungen. Wohnen Sie in einem Neubaugebiet? Dann gilt ab 2024, dass Sie 65 % erneuerbare Energien einsetzen müssen. Dieser 65%-Anteil darf aber auch mit Biomasse (z.B. Pellets oder Hackschnitzel) erfüllt werden.

### 3. Für meinen Wohnort gibt es eine Wärmeplanung.

#### Was bedeutet das für mich?

Sobald Sie eine neue Heizung einbauen wollen, müssen Sie 65 % erneuerbare Energien einsetzen. Ausnahmen sind derzeit nur für Immobilieneigentümer vorgesehen, bei denen ein sozialer Härtetest vorliegt. Alternativ zu einer Wärmepumpe kann auch eine Brennwertheizung eingebaut werden, die mit gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen betrieben wird. Diese muss aber gestaffelt mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Nach 2029 beträgt der Anteil 15 %, nach 2035 mindestens 30 % und nach 2040 mindestens 60 %. Die Alternative „Wasserstoff“ dürfte in den nächsten 10 Jahren für Baden-Württemberg nicht relevant sein. Nach Informationen von Haus & Grund Freiburg enden geplante Wasserstoffleitungen in Südhessen. In eine Versorgung mit Wasserstoff ist daher für Südbaden in weiter Ferne.

### 4. Kann ich beim Heizungstausch eine Förderung erhalten?

Grundsätzlich ja! Ab 2024 gibt es für neue Heizungen eine Grundförderung von 30 % der Investitionskosten. Beträgt das zu versteuernde Haushaltseinkommen max. 40.000 EUR, gibt es weitere 30 %. Zusätzlich gibt es einen Geschwindigkeitsbonus von 20 %. Diesen erhalten alle selbstnutzenden Eigentümer, deren Gasheizung zum Zeitpunkt des Antrags mind. 20 Jahre alt ist. Ferner erhalten ihn Eigentümer, die noch mit einer Öl-, Kohle-, Nachtstrom- oder Gasetagenheizung heizen. Nach 2028 wird dieser Geschwindigkeitsbonus alle zwei Jahre um 3 % abgeschröpft. Achtung: Sie erhalten maximal 70 % Förderung. Zudem sind die förderfähigen Investitionskosten auf 30.000 EUR für ein Einfamilienhaus gedeckelt.

### 5. Welche Förderung gibt es für Mehrparteienhäuser?

Auch für Mehrparteienhäuser gibt es eine Förderung. Für die erste Wohneinheit liegen die maximal förderfähigen Kosten bei 30.000 EUR, für die zweite bis sechste Wohneinheit bei 10.000 EUR und ab der siebten Wohneinheit bei 3.000 EUR.

### 6. Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?

Ja, die aktuelle Förderung für Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude bleibt bestehen. Zusätzlich werden zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüsse für Effizienzmaßnahmen oder den Einbau einer neuen Heizung angeboten. Diese stehen Haushalten mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 90.000 EUR zur Verfügung. Damit sollen Personen unterstützt werden, die aufgrund ihres Alters oder wegen ihrer Einkommenssituation kein Darlehen erhalten würde. Für diese Fälle übernimmt der Bund das Ausfallrisiko.  
(Stand: 10/2023)

# Hoffnung Wasserstoff-Heizungen: Der Schein trügt

**Grüner Wasserstoff für die Gasheizung – zu knapp, zu teuer und zu ineffizient**

Grüner Wasserstoff ist ein wichtiges Element der Energiewende. Nur er kann Branchen wie der Stahl- oder Chemieindustrie zur Klimaneutralität verhelfen. Auch manche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer hoffen auf den klimafreundlichen Energieträger: Mit ihm soll die Gasheizung unkompliziert und kostengünstig weiter betrieben werden können. Doch dieser Schein trügt. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Wasserstoff als Ersatz-Brennstoff für aktuell mit Erdgas betriebene Heizungskessel wird noch lange äußerst knapp und teuer sein. Zudem ist die Nutzung in der Gasheizung ineffizient: Im Vergleich zu einer Wärmepumpe ist rund sechsmal mehr Energie notwendig, um dieselbe Wärmemenge zu erzeugen. Wer ein Haus besitzt, sollte daher im Normalfall eine Alternative wählen, so Frank Hettler von Zukunft Altbau.

Energiespeicher gelten als Bindeglied der Energiewende. Sie bringen das steigende Ökostromangebot in Einklang mit dem Bedarf. Denn so viel Wind wie benötigt wird, weht nicht zu jeder Zeit und die Sonne scheint auch nicht immer, wenn sie gebraucht wird. Künftig werden daher Energiespeicher immer wichtiger. Große Vorteile bietet der chemische Energieträger Wasserstoff – er ist flexibel herstell- und einsetzbar. So kann er wesentliche Anteile erneuerbarer Energien sektorübergreifend auch in den Schwerlastverkehr und die Industrie bringen. Diese Branchen können nur teilweise elektrifiziert werden, da hier fossile Energieträger als Rohstoff oder für chemische Prozesse benötigt werden.

Auch zur Beheizung von Gebäuden soll Wasserstoff künftig eingesetzt werden können. Nach den Plänen der Bundesregierung wird ab dem kommenden Jahr die Installation neuer Gasheizungen im Heizungskeller eingeschränkt. Ausnahmen sind jedoch für Anlagen geplant, die mit klimaneutralem Wasserstoff oder Biomethan betrieben werden können. Im Fall von Wasserstoff spricht man von sogenannten H<sub>2</sub>-Ready-Heizungen, die ein gewisses Maß an Wasserstoff vertragen und später auf 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden können.

## GRÜNE GASE: ZU KNAPP UND ZU TEUER

Damit fängt das Problem auch schon an: Grünen Wasserstoff gibt es aktuell praktisch nicht. Künftig wird vor allem die Industrie enorme Mengen davon verbrauchen, um klimaneutral zu werden. „Für den Gebäudesektor werden voraussichtlich keine relevanten Mengen zur Verfügung stehen“, sagt Dr. Martin Pehnt vom Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu). „Und diese werden relativ teuer sein.“ Hinzu kommen die Kosten für die Umrüstung der H<sub>2</sub>-Ready-Heizungen für die Verbrennung von reinem Wasserstoff. Aktuell ist dies in der Breite noch gar nicht möglich, entsprechende Geräte werden noch entwickelt. Der Brennstoff Biomethan als zusätzliche Alternative zum Wasserstoff wird ebenfalls knapp sein, bietet kaum Ausbaupotenziale und wird daher nicht in der erforderlichen Breite zur Verfügung stehen.



wertsteigern.

Dah·heim

umsteigen.

Damit aus Plänen  
Zukunft wird.

Finanzierung gesucht?  
Macht Bausparen doch  
wieder Sinn?  
Was ist mein Haus wert?

Wir sind in allen Fragen  
für Sie da!



[sparkasse-freiburg.de/  
dahem](http://sparkasse-freiburg.de/dahem)



Weil's um mehr  
als Geld geht.

Die Gasnetze in Deutschland müssen zudem erst auf Wasserstoff umgerüstet werden. Technisch ist dies möglich, man könnte neben den Heizungen auch das gesamte Erdgasnetz wasserstofftauglich machen. Die logistische Herausforderung und die Kosten sind jedoch groß: Wenn an einem bestimmten Tag von Erdgas auf Wasserstoff oder zuerst auf eine Mischung umgestellt wird, müssen alle Leitungen und alle angeschlossenen Haushalte mit ihren Geräten bereit sein, Wasserstoff zu transportieren und zu nutzen. Daher gehen viele Expertinnen und Experten davon aus, dass die Umstellung der für die Haushalte relevanten Verteilnetze kaum umsetzbar sein wird und lediglich wenige Heizungen, die an Knotenpunkten des künftigen Wasserstoffnetzes liegen, darüber versorgt werden könnten.

Bis dies so weit ist, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer auf Erdgas angewiesen. Und dessen Preis steigt: Die Gaspreisbremse läuft Ende April 2024 aus. Danach werden die Kosten nicht mehr so niedrig wie sein vor der Gaskrise. Dass es zu weiteren finanziellen Unterstützungen kommt, ist nicht geplant. Ab 2024 erhöht sich zudem die deutsche CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Bei Erdgas steigen die Kosten von 0,65 Cent pro Kilowattstunde auf 0,76 Cent. 2025 werden die Kosten dann bei rund 0,98 Cent pro Kilowattstunde liegen. Danach soll es jährlich teurer werden, um die Klimafolgekosten des Gasverbrauchs preislich nach und nach zumindest etwas mehr abzubilden.

Durch die künftig abnehmenden Nutzerzahlen der Erdgasnetze steigen zudem die Netzkosten für die verbleibenden Verbraucherinnen und Verbraucher an. Der Einbau einer Gasheizung oder eine längere Nutzung der alten lohnt sich aufgrund der teuren Betriebskosten in den nächsten Jahrzehnten daher nicht mehr.

#### FÜR DIE HEIZUNG ZU WENIG EFFIZIENT

Ein weiteres Argument gegen die Nutzung von Wasserstoff in dezentralen Gasbrennwertheizungen ist die mangelnde Effizienz. Der Einsatz von Wasserstoff erfordert ein Vielfaches an grünem Strom im Vergleich zu einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe. „Eine Faustregel besagt: Wärmepumpen machen aus einer Kilowattstunde Strom rund drei Kilowattstunden Wärme, die Wasserstoff-Gasheizung aus zwei Kilowattstunden Strom aufgrund der Umwandlungsverluste nur eine Kilowattstunde Wärme“, so Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Um eine Kilowattstunde Wärme aus Wasserstoff zu erzeugen, müssen also rund sechsmal mehr Windenergie- und Photovoltaikanlagen errichtet

werden, als wenn der Strom direkt eine Wärmepumpe antreibt – volkswirtschaftlich ist das ein Unding.“

Das Fazit: Klimaneutraler Wasserstoff ist für die Energiewende eminent wichtig. Beim Beheizen von Gebäuden wird das Gas jedoch praktisch keine Rolle spielen. „Die Wasserstoff-Option im Heizungskeller ist Zukunftsmusik und wird es aller Voraussicht nach auch bleiben“, so Frank Hettler. Manche Experten sprechen auch von einem Märchen – das für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer teuer werden dürfte, die darauf vertrauen.

Wer ein Haus besitzt, sollte daher nach Möglichkeit die Gasheizung noch wenige Jahre weiternutzen und in der Zwischenzeit das Haus fit für eine Wärmepumpe oder ein Wärmenetz machen. Ist das Haus in einem ordentlichen energetischen Zustand, reichen oft einzelne Dämmmaßnahmen oder sogar nur größere Heizkörper aus. Anschließend kann die Gasheizung ausgetauscht werden. Alternativ kann man auch schon vor den Sanierungsmaßnahmen eine Wärmepumpe einbauen und sie in Kombination mit der Gasheizung betreiben. Die Wärmepumpe übernimmt die Grundversorgung, an besonders kalten Tagen im Winter springt die Gasheizung an. Nach der Sanierung wird dann die Gasheizung ausgebaut.

Eine weitere kostengünstigere klimafreundliche Alternative in Kombination mit einer vorhandenen fossilen Heizung bieten Klimageräte, die als Luft-Luft-Wärmepumpen einen relevanten Anteil bei der Beheizung des Gebäudes übernehmen können. Allerdings ist eine Nutzung weniger komfortabel. Die Geräte verursachen Geräusche, die warme Luft wird eventuell nicht optimal verteilt und es entsteht mehr Wartungsaufwand.

#### Kommentar

## Auf die Sprünge helfen

Ungefähr drei Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer haben Einspruch eingelegt: Einspruch gegen die Grundsteuerwertbescheide, die sie in den vergangenen Wochen und Monaten erhalten haben. Und viele von ihnen fragen uns jetzt: Wann geht es denn mit den Musterklagen von Haus & Grund Deutschland weiter? Und wann entscheidet das Bundesverfassungsgericht? Das sind berechtigte Fragen. Und auch wir sind ungeduldig. Die Finanzämter aber scheinen sich abgesprochen zu haben und entscheiden nur zögerlich oder gar nicht über die Einsprüche. Aber genau einen solchen Einspruchsbescheid benötigen wir, um eine Klage erheben zu können. Faktisch verhindern die Finanzämter derzeit unsere Prozesse.

Dies aber darf keine Option sein. Wir brauchen Klarheit über das Grundsteuergesetz. Und es ist skandalös, dass Behörden den Rechtsweg verlangsamen, um nicht mit den Folgen eines zweifelhaften Gesetzes konfrontiert zu werden.

Unsere Geduld ist jetzt am Ende. Daher haben wir in einigen Musterprozessen Untätigkeitsklage gegen die Finanzämter erhoben. Der Rechtsweg darf nicht durch behördliches Handeln blockiert werden. Ich hoffe sehr, dass die Gerichte den Finanzämtern jetzt zügig auf die Sprünge helfen – wir werden Sie umgehend informieren.



**Ihr kompetenter Gebäude & Gartenservice**  
 Hausmeisterdienst • Gebäudereinigung •  
 Gartenpflege • Entrümpelungen • Winterdienst

Hasan Skrijelj  
 Wiesentalstraße 29  
 79115 Freiburg

Tel.: 0761 / 42 96 95 37  
[kontakt@h-s-service.de](mailto:kontakt@h-s-service.de)  
[www.h-s-service.de](http://www.h-s-service.de)

# „Politik der Zurückhaltung ist nicht vernünftig“

Baubranche in der Krise – Bedarf an Wohnungen riesig

Gestiegene Kosten und hohe Zinsen: zwei Gründe, die laut Baubranche für die derzeitige Krise im Wohnungsbau sorgen. Ohne grundlegende Verbesserung droht nach Einschätzung von Ökonomen und Fachleuten gar eine jahrelange Notsituation. Beste hende Aufträge werden reihenweise storniert, gleichzeitig gibt es immer weniger Neuaufträge. Für das erste Halbjahr vermeldete das Statistische Bundesamt, dass die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen um 27,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr eingebrochen sei. „Viele Bauträger und Investoren sind der Meinung, dass die gestiegenen Kosten den Wohnungsbau unrentabel machen. Hinzu kämen erhöhte energetische Anforderungen und die Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Politik in einem Umfeld, in dem Investoren weiter auf der Bremse stehen. Diese Politik der Zurückhaltung ist allerdings nicht vernünftig – der Bedarf an Wohnungen ist riesig“, sagt Tassilo Soltkahn, Architekt und Vorstand der Soltkahn AG.

## FÜR BEDARFSDECKUNG MÜSSTE ALLE 80 SEKUNDEN EINE WOHNUNG FERTIGGESTELLT WERDEN

Auch in den kommenden Jahren erwarten Experten einen dramatischen Rückgang beim Wohnungsbau in Deutschland. Berechnungen des ifo Instituts zufolge werden 2023 rund 245.000 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt – 2024 etwa 210.000, im Jahr 2025 nur noch rund 175.000. Das Ziel der Bundesregierung liegt hingegen bei 400.000 jährlich. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, müsste tatsächlich sogar alle 80 Sekunden eine Wohnung fertiggestellt werden. Auf die dramatische Situation soll nächstes Jahr auch die Summit „80 Sekunden“ aufmerksam machen, Entscheider und Innovatoren aus Politik, Bau- und Immobilienwirtschaft zusammenbringen und den Startschuss für ein neues Bauzeitalter geben. „Denn so kann es nicht weitergehen. In der Region Berlin/Brandenburg wurden etwa 95 Prozent der Bauvorhaben eingestellt, viele hängen quasi in der Warteschleife, bis die Rahmenbedingungen wieder besser werden. So oder so ähnlich sieht es in vielen Teilen Deutschlands aus“, weiß Tassilo Soltkahn und ergänzt: „Diese Entwicklung macht wirtschaftlich



allerdings keinen Sinn, denn der Bedarf ist da und groß. Zudem reduzieren sich gerade wieder die Materialkosten – und je ökologischer gebaut wird, desto preiswerter werden Bauvorhaben.“

## WIRTSCHAFTLICHES UND ÖKOLOGISCHES BAUEN IST MÖGLICH

Durch den zurückgegangenen Wohnungsneubau steigen in vielen Teilen Deutschlands auch die Mieten rasant an. Um Baukosten zu decken, werden höhere Kaltmieten pro Quadratmeter gefordert – was sich wiederum immer mehr Menschen nicht leisten können. Hinzu kommen etwa 19 Millionen Wohngebäude, die laut Klimagesetz bis 2045 klimaneutral saniert werden müssen. „Insgesamt herrscht in Deutschland rund um das Thema Bauen eine Unsicherheit. Allerdings wird die Stimmungslage, dass die Menschen aufgrund des Heizungsentwurfs und weiterer politischer Diskussionen kein Vertrauen mehr haben, auch von Teilen der Baubranche vorgeschoben, um Vorhaben zu stoppen und auf einen günstigeren Zeitpunkt zu warten“, so Soltkahn. Auch drei Projekte seines Architekturbüros wurden für einen längeren Zeitraum gestoppt, bis sie kürzlich wieder angeschoben wurden. „Die Baubranche tut sich mit der aktuellen Zurückhaltung absolut keinen Gefallen. Auch in der derzeitigen Situation ist es möglich, wirtschaftlich und gleichzeitig ökologisch zu bauen – dies ist

kein Hexenwerk, man muss es nur wollen und alternative Wege finden. Wir arbeiten beispielsweise mit der Firma Bton zusammen, die CO2-neutralen Beton herstellt. Gemeinsam planen wir ein Bauprojekt für 100 Wohnungen, die sich mit dem Beton zu einem wirtschaftlich rentablen Preis errichten lassen. So können wir Wohnungen mit bezahlbaren Mieten –

pro Quadratmeter Nutzfläche unter 1.800 Euro brutto – bauen. Ökologisch muss also nicht immer teuer bedeuten.“ Auch andere Maßnahmen wie etwa die Planung von Gründächern und -fassaden oder die Nutzung von erneuerbaren Energien für Strom und Wärme sind dabei nicht nur nachhaltig, sondern bieten ebenfalls ökologische sowie bauphysikalische Vorteile.

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



Karlsruher Str. 36 | 79108 Freiburg | [www.sonnen.gold](http://www.sonnen.gold)



# Grundsteuer

Der Freiburger Gemeinderat muss sich zum künftigen Hebesatz erklären!

Noch sind die Auswirkungen der neuen Grundsteuer völlig ungewiss. Niemand weiß, wie hoch der Hebesatz in Freiburg künftig sein wird. Aktuell ist er mit 600 Hebesatzpunkten der zweithöchste in Baden-Württemberg.

Haus & Grund Freiburg unterstützt schon länger die Forderung der ARGE Haus & Grund Baden-Württemberg nach Einrichtung eines Transparenzregisters für die Hebesätze der Grundsteuer durch das Land. Mehrere Bundesländer wollen hierdurch erreichen, dass die Bürger für ihre Kommune erfahren, welcher Hebesatz zur Grundsteuer im Zuge der Grundsteuerreform zu einem aufkommensneutralen Ergebnis führen würde.

Wenn sich aber das Land Baden-Württemberg zu einem solchen Register nicht durchringen kann, muss zumindest die Stadt Freiburg Farbe bekennen. Haus & Grund Freiburg hat sich daher in einer ARGE mit den Freiburger Baugenossenschaften zusammengeschlossen und die Fraktionen im Gemeinderat angeschrieben.

Es werden Antworten zu folgenden Fragen erwartet:

- wie bewerten die Fraktionen das Bodenwert-Modell des Landes?
- welcher künftige Hebesatz wird vom Gemeinderat vorgeschlagen?

Den Brief an die Freiburger Gemeinderäte drucken wir nachfolgend ab.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Wohnungsbaugenossenschaften Freiburg im Breisgau | Gaußstraße 5 | D-79114 Freiburg

An die  
Mitglieder des Gemeinderates  
der Stadt Freiburg  
Rathausplatz 2-4  
79098 Freiburg



Gaußstraße 5  
D-79114 Freiburg  
[www.wohnungsbaugenossenschaften-freiburg.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-freiburg.de)

09.10.2023

## Drastische Auswirkungen der Grundsteuerreform auf das bezahlbare Wohnen in Freiburg: Grundsteuergesetz, Bodenwertmodell des Landes Baden-Württemberg, Hebesatz der Stadt Freiburg

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

aufgrund des bekannten Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer wurde auch in Baden-Württemberg durch das Landesgrundsteuergesetz eine rechtliche Neuregelung beschlossen. Die Berechnungsmethoden/-werte sollten dabei mit dem Ziel einer insgesamt aufkommensneutralen und sachgerechten Reform neu geregelt werden.

Für Baden-Württemberg ist derzeit das Bodenwert-Modell in der Umsetzung. Dieses basiert aktuell auf den Bodenrichtwerten des jeweiligen Gutachterausschusses zum 01.01.2022. Als attraktive und stark nachgefragte Universitätsstadt sind die Bodenrichtwerte in Freiburg auf Basis der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufpreise in der Vergangenheit regelrecht explodiert. Mitursächlich dafür war das über viele Jahre sehr niedrige Zinsniveau bei gleichzeitig reger Bauträgertätigkeit.

Wir halten das maßgeblich an (in Freiburg sehr hohen) Grundstückswerten orientierte Verfahren, das im Landesgrundsteuergesetz vorgesehen ist, weder für sachgerecht noch für rechtlich vertretbar und befürchten mit Inkrafttreten der Reform zum 01.01.2025 im Ergebnis eine deutliche Versteuerung des Wohnens insbesondere für kleine und mittlere Einkommensempfängerinnen und -empfänger.

Für unsere genossenschaftlichen Wohnungsbestände in Freiburg haben wir die anstehenden Veränderungen simuliert. Im Ergebnis werden sich dabei die Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner durch die drastisch steigende Grundsteuer wegen sehr hoher Bodenwerte bei einem gleichzeitig sehr hohen Steuerhebesatz in der Stadt verdoppeln bis verdreifachen. Und das in einer Zeit ohnehin sehr hoher Wohnnebenkosten u. a. bedingt durch die stark gestiegenen Energiepreise!

Insbesondere (genossenschaftliche) Wohnungs- und Gebäudebestände mit hohem Grundstücksanteil, großzügigen Grünanlagen, damit hoher Wohnqualität und oft baurechtlich vorgegebener geringer Ausnutzung, die einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und Mietklima in der Stadt beitragen, werden von den erheblich höheren Kosten besonders betroffen und stark benachteiligt sein.

Bauverein Breisgau eG

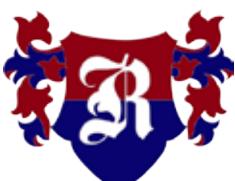
Zähringer Straße 48  
D- 79108 Freiburg  
[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)  
Telefon 0761/51044-0

Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft e.G.

Gaußstraße 5  
D- 79114 Freiburg  
[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)  
Telefon 0761/88887-0

Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157  
D- 79104 Freiburg  
[www.heimbau-breisgau.de](http://www.heimbau-breisgau.de)  
Telefon 0761/38558-0



**RIESTERER**  
MALER- UND  
STUCKATEURBETRIEB

Riesterer  
Maler- und Stuckateurbetrieb  
Talstraße 17  
79189 Bad Krozingen

Tel.: (07633) 9 38 27 27  
[info@riesterer-maler.de](mailto:info@riesterer-maler.de)  
[www.riesterer-maler.de](http://www.riesterer-maler.de)

Maler- und Lackierarbeiten  
Gipser- und Stuckateurarbeiten  
Trockenbau  
Lehm- und Kalkputz  
Wärmedämmung  
Altbausanierung  
Gerüstbau  
Bau- und Projektleitung

**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](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)



Auch Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzer sind zum Teil massiv betroffen. Uns liegen zahlreiche Fälle vor, bei denen ein Grundstück nur in einem sehr kleinen Umfang bebaut werden kann oder darf. Dennoch wird hier der (hohe) Bodenrichtwert für die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Dies mit dem Ergebnis, dass sich die bisherige Grundsteuerbelastung um ein Vielfaches erhöhen würde. Speziell Rentnerinnen und Rentner könnten diese Belastung kaum noch stemmen.

Als Beispiel seien die (denkmalgeschützten) Bestände des Bauvereins in der Gartenstadt und die von den städtebaulichen Erhaltungssatzung betroffenen Gebäude der Heimbau mit parkähnlichen Grundstücken im Stadtteil Waldsee genannt. Die dort lebenden Mieterfamilien bewohnen in der Regel kleine (Einfamilien-)Häuser mit geringer Wohnfläche und größeren Gärten/Grundstücksanteilen. Diese gehören zu den größten Verlierern des Bodenwert-Modells, was sich bei sehr hohen Bodenwerten durch den sehr hohen Grundsteuerhebesatz in Freiburg potenziert. Bezahlbares Wohnen wird so ad absurdum geführt.

Die dargelegten gravierenden Auswirkungen der Grundsteuerreform erfordern (auch im Rahmen der vom Gesetzgeber versprochenen Aufkommensneutralität) nun bei den im kommenden Jahr anstehenden Beratungen des Gemeinderates zum künftigen Grundsteuerhebesatz in Freiburg ein verantwortliches kommunalpolitisches Handeln, um die in Freiburg als Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer lebenden Menschen nicht über Gebühr drastisch zusätzlich zu beladen. Die Stadt Freiburg hat zudem (nach Tübingen) den höchsten Hebesatz in Baden-Württemberg.

Im Auftrag unserer Mitglieder und im vorgenannten Kontext bitten wir daher um Mitteilung, wie Sie sich zu den folgenden Fragen positionieren:

1. Wie bewerten Sie das Bodenwert-Modell des Landes Baden-Württemberg?
2. Welchen Grundsteuerhebesatz schlagen Sie zur Beschlussfassung in Kenntnis der von uns dargelegten drastischen Auswirkungen für den Einzugsbereich der Stadt Freiburg vor?

Einer schriftlichen Rückäußerung sehen wir mit Interesse entgegen.

Freundliche Grüße

Bauverein Breisgau eG

M. Ullrich J. Straub

Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG

A. Dziolloß A. Ehrlacher

Heimbau Breisgau eG

Martin Weiner

Haus & Grund Freiburg

Stephan Konrad

## Buchbesprechung

# Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil B

Der bewährte Großkommentar bietet durch seinen strikten Aufbau nach den Absätzen der einzelnen Paragraphen der VOB/B hohe Übersichtlichkeit und schnellen Zugriff auf diese komplexe Materie. Durch versierte Sachkenner und Wissenschaftler werden die tragenden Prinzipien der VOB/B dargestellt, eine intensive Durchdringung der Einzelfragen geleistet, ohne dabei die praktische Anwendbarkeit außer Acht zu lassen.

Berücksichtigung des seit dem 1.1.2018 geltenden Bauvertragsrechts des BGB:

Fragen der Anwendbarkeit im Rahmen von Verträgen nach VOB/B sowie der AGB-rechtlichen Auswirkungen

Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 8.8.2019 (VII ZR 34/18) zur Preisanpassung bei Mengenüberschreitungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B: ausführliche Darstellung der Vergütungsanpassung auf Grundlage tatsächlich erforderlicher Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge; Frage der Übertragbarkeit auf die Vergütungsanpassung bei geänderten und zusätzlichen Leistungen

Für Baujuristinnen und Baujuristen in Justiz, Baubehörden, Anwaltschaft, Bauindustrie und Verbänden sowie Hochschulen.

Ganten / Jansen / Voit, Beck'scher VOB-Kommentar, VOB Teil B; C.H.BECK, 4. Auflage, 2023; XXIV, 2748 S., Hardcover (Leinen) 269,00€; ISBN 978-3-406-71070-4



**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

### Holzbau

Neue Dachstühle  
Dachsanierungen  
Altbausanierungen  
Aufstockungen  
Balkonsanierung  
Balkone  
Flachdächer

### Dachdeckerei

Holzhäuser  
Holzfassaden  
Wärmedämmung  
Dachfenster  
Vordächer  
Carports  
Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10  
79211 Denzlingen

Telefon (0 76 66) 56 38  
Telefax (0 76 66) 84 28  
info@ringwald-holzbau.de  
www.ringwald-holzbau.de

## FENSTERABDICHTUNG

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebäudevertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de



**MANNER**  
GmbH  
Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!



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

www.maenner-stukkateur.de - info@maenner-stukkateur.de

## Scheidung, Zwangsversteigerung und Enteignung

# Spekulationsfrist bei Immobilienverkauf

Beim Verkauf von Immobilien spielt es eine Rolle, ob diese selbst bewohnt oder fremdvermietet wurden. Dann kann die Veräußerung nach zehn Jahren Fremdnutzung steuerfrei sein. Bei der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken kann der Verkauf bereits im Veräußerungsjahr steuerfrei sein, wenn die Immobilie in den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen selbst bewohnt wurde. Somit entspricht die Eigennutzung weniger als 36 Monaten. Dennoch landen nicht wenige Fälle vor dem Finanzgericht. Strittig ist meist, ob und wie lange die Immobilie selbst bewohnt wurde.

So kann z. B. die Veräußerung des anteiligen Eigentums an den Ehegatten als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig sein. So geschehen im Fall eines Steuerzahlers, der im Jahr 2008 gemeinsam mit seiner damaligen Ehefrau ein Einfamilienhaus erwarb und dieses mit dem gemeinsamen Kind bewohnte. Im Jahr 2015 zog der Ehemann aus und die Ehe wurde später geschieden. Während des Scheidungsverfahrens stritten die getrenntlebenden Eheleute über das Haus. Die Ehefrau verlangte die Übertragung des hälftigen Miteigentumanteils und drohte mit einer Versteigerung. Daraufhin verkaufte der Ehemann im Jahr 2017 seinen Anteil an die Frau. Zusammen mit dem gemeinsamen Kind nutzte die Ex-Frau das Haus weiterhin zu eigenen Wohnzwecken.

Das Finanzamt verlangte Steuern für den erzielten Gewinn. Dagegen klagte der Steuerzahler. Das Finanzgericht wies die Klage zurück. Auch der BFH bestätigte mit Urteil vom 14. Februar 2023 (Az. IX R 11./21) das Vorgehen des Finanzamts. Für den Verkauf des Miteigentumsanteils wurde die Spekulationsfrist von zehn Jahren angesetzt, da der Ehemann nicht mehr durchgehend selbst dort wohnte. Zwar war der Auszug aus der gemeinsamen Wohnung im Trennungsjahr notwendig, um anschließend die Scheidung einreichen zu können, aber damit entfiel die Eigennutzung. Der Verkauf an die Ex-Frau wurde als Fremdnutzung gewertet. Die zehnjährige Spekulationsfrist wurde durch den Zeitraum vom unterjährigen Erwerb des Hauses im Jahr 2008 bis zum Verkauf im Jahr 2017 knapp unterschritten. Im Übrigen spielte es keine

Rolle, dass das gemeinsame Kind dort seinen ausschließlichen Wohnsitz hat, da es zusammen mit der Mutter wohnte. Ansonsten gelten Immobilien, in denen Kinder wohnen für die noch Kinder geld bezogen wird, als selbstbewohnt und können innerhalb der 36 Monate steuerfrei verkauft werden.

Auch bei einer Enteignung greift die zehnjährige Spekulationsfrist nicht. Hier fehlt es an einer freien Willensentscheidung zur Übertragung der Immobilie. Die Ausgleichszahlung dafür ist folglich nicht steuerpflichtig. Dies hat der BFH mit Urteil vom 23. Juli 2019 (Az. IX R 28/18) klargestellt. Der von der Ex-Frau ausgeübte Druck versteht sich jedoch nicht als Enteignung.

Deshalb liegt keine ausschließliche Zwangslage vor. Der Ehemann handelte nach seinem tatsächlichen Willen, auch wenn die Zwangsversteigerung angedroht wurde. Zudem ist der Veräußerungsvorgang auch bei einer Zwangsversteigerung in der Regel steuerpflichtig, da die Zwangsversteigerung der Befriedigung der Gläubiger diene. Diese könnte auch auf andere Weise erreicht werden, unabhängig davon, ob dies tatsächlich wirtschaftlich möglich ist. So sahen das jedenfalls die Finanzrichter des FG Düsseldorf in ihrem Urteil vom 26. November 2020 (Az. 2V 2664/20 A(E)).

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Außenaufzüge müssen genehmigt werden

Reihenhäuser sind beliebt. Aber weil sie viele Treppen haben, sind sie für Ältere nicht optimal. Wer trotz Gehbehinderung nicht umziehen mag, der kann einen Treppenlift montieren, einen Innenlift einbauen oder einen Außenlift anbauen lassen, so der Verband Privater Bauherren (VPB). Außenaufzüge sind aber vergleichsweise teuer, und sie müssen genehmigt werden. Das kostet Geld und Zeit. Ist das Reihenhaus Teil einer Wohnungseigentumsanlage, dann ist jedenfalls über einen Außenaufzug auch Beschluss in der Eigentümergemeinschaft zu fassen. Außerdem mutiert der Teil des Gartens, in dem der Lift aufgestellt wird, vorübergehend zur Baustelle. Innenlifte sind preisgünstiger und brauchen keine Baugenehmigung, solange an der Statik des Hauses nichts geändert wird. Was besser ist, hängt von vielen Faktoren ab. Der VPB rät Hausbesitzern, sich im Vorfeld firmenneutral beraten zu lassen und bei der Baubehörde zu informieren. Als Alternative zum Lift kommt auch eine neue Aufteilung der Wohnbereiche im Reihenhaus in Betracht: Zum Beispiel könnten Gehbehinderte das Erdgeschoss komplett für sich umbauen und müsste dann nicht immer pendeln zwischen den Etagen. Küchen lassen sich auch nach oben verlegen, etwa ins bisherige Bad oder Kinderzimmer. Dafür kann die Küche im Erdgeschoss zum geräumigen Bad umgebaut werden. Das Wohnzimmer eignet sich auch als Wohn-Schlaf-Pflegezimmer.

**Baue deine Zukunft mit uns!**

**HOPP UND HOFMANN**  
... weil's schön wird!  
Seit 1873

150 Jahre

Beste Arbeitgeber™  
Baden-Württemberg  
Great Place To Work®  
Deutschland 2023

Jetzt!  
Bewerben.

Weitere Informationen: [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)

Wir bieten spannende Projekte und Entwicklungsmöglichkeiten! [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)

# GEMA-Gebühren auch für vermietete Ferienwohnungen

Vermieter von Ferienwohnungen müssen darauf achten, ob sie auch GEMA-Abgaben zahlen müssen. Dies ist davon abhängig, ob sie die Wohnungen mit Radio- und Fernsehsignalen versorgen.

Die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) verlangte vom Betreiber eines Beherbergungsbetriebs mit acht Ferienwohnungen die Zahlung von Gebühren. Die Ferienwohnungen, die über das Internet zur Vermietung angeboten werden, sind mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet. Die Radio- und Fernsehsendungen werden über eine Verteileranlage in die einzelnen Ferienwohnungen übertragen. Die GEMA ist der Auffassung, bei der Weiterleitung der Radio- und Fernsehsendungen in die Ferienwohnungen handle es sich um eine öffentliche Wiedergabe, die vergütungspflichtig sei. Der Bundesgerichtshof hat diese Auffassung bereits mit Urteil vom 18. Juni 2020 zum Aktenzeichen I ZR 171/19 bestätigt. Das Weiterleiten von Radio- und Fernsehprogrammen in mehrere Ferienwohnungen mittels einer Verteileranlage ist eine öffentliche Wiedergabe, für die GEMA-Gebühren anfallen.

Wenn der Betreiber von Ferienwohnungen von ihm empfangene Rundfunk- und Fernsehsignale zeitlich, vollständig und unverändert an die Empfangsgeräte in den Wohnungen weiterleitet, ist dies eine öffentliche Wiedergabe im Sinne von § 15 Abs. 3 UrhG, die vergütungspflichtig ist. Insbesondere ist das Merkmal der Öffentlichkeit erfüllt. Dieses setzt eine unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten und „recht viele Personen“ voraus. Weil sich das Angebot von Ferienwohnungen an einen unbegrenzten Adressatenkreis richtet und jedermann eine der Ferienwohnun-

gen anmieten kann, ist der Adressatenkreis nicht auf besondere Personen beschränkt, die einer privaten Gruppe angehören, sondern unbestimmt. Ähnlich wie bei Hotelgästen, Patienten eines Krankenhauses oder einer Kureinrichtung haben die Mieter von Ferienwohnungen typischerweise keine Beziehungen untereinander, die über zufällige Bekanntschaften hinausgehen.

Mit dem Kriterium „recht viele Personen“ ist gemeint, so die Richter, dass der Begriff der Öffentlichkeit eine bestimmte Mindestschwelle enthält und eine allzu kleine oder gar unbedeutende Mehrzahl betroffener Personen ausschließt. Wohnungseigentümergemeinschaften müssen hingegen für die Weiterleitung von Fernseh- und Rundfunksignalen in die einzelnen Wohnungen keine GEMA-Gebühren zahlen. Die Weiterleitung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage ist keine öffentliche Wiedergabe. Dies hat der BGH im Urteil vom 17. September 2015 zum Aktenzeichen I ZR 228/14 entschieden. Hier liegt eine Wiedergabe in einem kleinen privaten Kreis vor. Ebenfalls fallen keine GEMA-Gebühren an, wenn nur Radio- und Fernsehgeräte mit Zimmerantenne bereitgestellt werden. Dies hat der BGH ebenfalls mit Urteil vom 17. Dezember 2015 zum Aktenzeichen I ZR 21/14 entschieden.

Im Ergebnis fallen GEMA-Gebühren an, wenn das Radio- und Fernsehsignal über eine Verteileranlage weitergegeben wird. Diese können aber als Ausgaben im Rahmen der Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung angesetzt werden

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Betriebskosten für 2022 schon abgerechnet?

Wir möchten daran erinnern, dass Vermieter die Betriebskosten eines Wirtschaftsjahres binnen 12 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres abrechnen müssen. Demnach muss das Jahr 2022 bis spätestens 31.12.2023 abgerechnet werden (Zugang der Abrechnung).

Nach Ablauf dieser Abrechnungsfrist sind Sie als Vermieter - von Ausnahmefällen abgesehen - mit jeglicher Nachforderung ausgeschlossen. Der Mieter muss also über die geleisteten Vorauszahlungen hinaus keine Nachforderungen mehr begleichen. Gravierender ist aber, dass der Mieter einen Anspruch auf die Abrechnung hat. Liefert der Vermieter diese nicht, kann der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangen. Der Rückforderung kann der Vermieter nur die Abrechnung entgegenhalten.

Sofern Sie die Abrechnung noch nicht erstellt haben, sollten Sie dies umgehend nachholen, um nicht zum Jahresende 2023 in die Fristenfalle zu geraten. Bei juristischen Fragestellungen zur Abrechnung unterstützt Sie gerne unsere Rechtsberatung.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

**Marken-Qualität**  
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

Alles auf Lager!

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

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

VEESER BAUZENTRUM FREIBURG Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

# Wohnungseinbrüche

Gaunerzinken erkennen und sich vor Einbruchdiebstahl schützen

Ein Großteil der Wohnungseinbrüche wird nicht spontan verübt, sondern im Vorfeld geplant. Diebesbanden spähen Wohnobjekte oft längere Zeit aus, bevor sie zuschlagen. Dabei kommen auch spezielle Markierungen – sogenannte Gaunerzinken – zum Einsatz.

Gaunerzinken sind Markierungen durch Symbole, die von Kriminellen verwendet werden, um codierte Botschaften an Gebäuden zu hinterlassen. Sie werden unauffällig mit Kreide oder Farbe, aber auch durch Einritzen angebracht. Üblicherweise sind solche Markierungen an Türen, Fenstern, Fassaden, Garagentoren, Briefkästen, Zäunen oder auch an einer Straßenlaterne zu finden. Die Gaunersymbole sind einfache Zeichnungen, mit denen Einbrecher unkompliziert Informationen austauschen können.

Die Botschaften dahinter drehen sich um Beute, Anwohner und mögliche Gefahren: ob es etwas zu holen gibt, ob ein – womöglich bissiger – Hund im Haus ist, ob die Bewohner weiblich, männlich, alleinstehend, alt, jung, wehrhaft oder gar bewaffnet sind.

## GAUNERZINKEN ENTDECKT – WAS TUN?

So gehen Sie in diesem Fall vor:

1. Dokumentieren: Fotografieren Sie die Markierung für Ihre Aufzeichnungen und als Beweismittel gegenüber der Polizei.
2. Entfernen: Das Zeichen sollte sorgfältig entfernt werden, um zu verhindern, dass potenzielle Kriminelle es als Informationsquelle verwenden.
3. Informieren: Teilen Sie Ihre Entdeckung mit Ihren Nachbarn.
4. Polizei kontaktieren: Melden Sie den Vorfall der lokalen Polizeibehörde. Auch wenn die Polizei nicht unmittelbar handeln kann, hilft es ihr dabei, ein klareres Bild von der örtlichen Kriminalitätslage zu bekommen.
5. Sicherheitsmaßnahmen prüfen: Überprüfen Sie Ihre Sicherheitsvorkehrungen zu Hause.

## ◆ 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

Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Fliesenarbeiten

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



Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

Neben den klassischen symbolhaften Gaunerzinken gibt es auch andere Markierungen, die auf einen Ausspähvorgang hindeuten, um zu signalisieren, dass Bewohner länger abwesend sind. Das können beispielsweise ein Stein, ein Stöckchen oder Werbeprospekte im Eingangsbereich vor dem Gebäude sein; auch eine verschobene oder umgedrehte Fußmatte spricht Bände. Bleiben die so positionierten Gegenstände unverändert für einige Zeit liegen, ist das für Einbrecher ein Hinweis, dass niemand zu Hause ist.

## PRÄVENTIVE MASSNAHMEN

Schließen Sie immer Ihre Haus-, Wohnungs- und gegebenenfalls Hintertür ab, auch wenn Sie das Gebäude nur kurz verlassen. Fenster sollten immer verschlossen werden. Sind Sie länger unterwegs und besonders in den Herbst- und Wintemonaten empfiehlt sich der Einsatz von Zeitschaltuhren für eine wechselnde Beleuchtungssituation. Und: Informieren Sie Ihre Nachbarn, bevor Sie verreisen, damit diese Ihr Haus im Auge behalten können.

## HAUSRATVERSICHERUNG:

### SCHUTZ VOR FINANZIELLEN FOLGEN

Eine Hausratversicherung bietet finanziellen Schutz gegen viele Risiken – einschließlich der Schäden, die durch Einbrüche entstehen können. Sie deckt den Wiederbeschaffungswert (Neuwert) von gestohlenen Gegenständen und in vielen Fällen auch die Kosten für Reparaturen oder den Ersatz von Türen, Fenstern und anderen Gebäudeteilen, die bei einem Einbruch beschädigt wurden. Die Hausratversicherung erstattet Ihnen die Kosten bis zur Höhe der im Vertrag festgelegten Versicherungssumme. Zusätzlich können auch Aufwendungen für Aufräumarbeiten, provisorische Sicherungsmaßnahmen, Hotel- oder Lagerkosten übernommen werden.

## LASSEN SIE SICH BERATEN

Sie haben Beratungsbedarf? Herr Traube von der GET Service GmbH hilft Ihnen gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter.

GET Grundeigentümer-Versicherung

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenfrei

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

GET Service GmbH  
Erbringenstr.7  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75  
E-Mail: [traube@get-service.de](mailto:traube@get-service.de)

**GET SERVICE GMBH**

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## Offenkundig unwirksames Testament

Wer mit so einer „Urkunde“ einen Alleinerbscheinbeantragt, ist „erbunwürdig“ und geht leer aus

Eine Witwe hinterließ drei Kinder. Als ihr Ehemann noch lebte, hatte sie mit ihm zusammen ein gültiges Testament verfasst. Demnach sollten die Kinder erst nach dem Tod beider Elternteile zu gleichen Teilen erben. Tochter A gelang es offenbar Jahre später, die bereits schwer erkrankte Frau zu einer Änderung zu überreden. Da die Mutter nicht mehr gut schreiben konnte, schrieb sie ihr den Testamentstext selbst auf.

Nach dem Tod der Mutter reichte die Tochter beim Nachlassgericht ein Schreiben ein, in dem sie zur alleinigen Erbin des Hauses mitsamt Inventar bestimmt wurde. Es war mit „Testament“ überschrieben und von der Mutter unterschrieben. Allerdings handelte es sich um den von Tochter A geschriebenen Entwurf.

## Mieterin verweigerte Wohnungsbesichtigung

Muss das Interesse der Vermieter zurückstehen, wenn die Gesundheit der Mieterin gefährdet ist?

2017 hatte die Frau die Wohnung gemietet. Zwei Jahre später forderten die Vermieter sie auf, dem Makler mit Kaufinteressenten Zutritt zu gewähren, weil sie die Wohnung verkaufen wollten. Doch die Mieterin wollte keine Besichtigung dulden und begründete dies mit einer schwerwiegenden psychischen Erkrankung. Daraufhin zogen die Eigentümer vor Gericht und pochten auf den Formularmietvertrag, in dem ausdrücklich geregelt sei, dass sie bei einem geplanten Verkauf das Recht hätten, die Räume zu besichtigen. Das Landgericht Nürnberg-Fürth beauftragte einen Psychiater. Er bestätigte, dass die Frau schon lange an einer komplexen psychischen Störung leide. Nach mehreren Selbstmordversuchen drohte möglicherweise ein weiterer, wenn „Fremde“ ihren „einzigen Schutzraum“, die Wohnung, betreten. Auf Basis dieses Gutachtens lehnte das Landgericht die Klage der Vermieter als „derzeit unbegründet“ ab. Sie legten gegen das Urteil Revision ein, erreichten beim Bundesgerichtshof (BGH) jedoch nur einen Teilerfolg (VIII ZR 420/21). Grundsätzlich seien Mieter verpflichtet, Vermieter Zutritt zu ihrer Wohnung zu ermöglichen, wenn es dafür einen sachlichen Grund gebe, betonte der BGH - zum Beispiel einen Wohnungsverkauf. Diese Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis sei im konkreten Fall sogar zusätzlich im Mietvertrag fixiert worden. Das Besichtigungsrecht der Vermieter könne aber eingeschränkt werden, wenn dadurch Gesundheit oder Leben der Mieterin ernsthaft in Gefahr gerieten. Dann müssten die Interessen der Eigentümer zurückstehen. Das Landgericht habe allerdings die Möglichkeit außer Acht gelassen, die Besichtigung in Abwesenheit der Mieterin durchzuführen. Der Sachverständige habe erklärt, dass sich die Gesundheitsgefahr reduzieren ließe, wenn an ihrer Stelle eine Vertrauensperson der Mieterin an der Wohnungsbesichtigung teilnehme. Mit der Vorgabe, diese Möglichkeit näher zu prüfen, verwies der BGH den Fall ans Landgericht zurück. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26.04.2023 – VIII ZR 420/21

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

Sie habe die Mutter darauf hingewiesen, dass sie den Text selbst noch abschreiben und unterschreiben müsse, erklärte A. Später habe ihr die Mutter das Testament in einem verschlossenen Umschlag ausgehändigt. Deshalb habe sie nicht bemerkt, dass die Mutter ihrem Rat nicht gefolgt sei. Die Mutter habe den Text aber gebilligt und unterschrieben. Daher beantrage sie hiermit einen Alleinerbschein.

Dagegen legte ihre Schwester B Widerspruch ein: Der Text des Einzeltestaments stamme – anders als das gemeinschaftlich verfasste Testament der Eltern – eindeutig nicht aus der Mutter Hand, sondern sei von Schwester A geschrieben. Damit sei dieses Testament offenkundig unwirksam, was A auch wisse.

So sah es auch das Landgericht Kassel: Es verweigerte A nicht nur den Alleinerbschein, sondern erklärte sie für erbunwürdig (6 O 542/22). Ein Testament sei nur wirksam, wenn es vom Erblasser/ von der Erblasserin eigenhändig geschrieben sei. A habe gewusst, dass ihr Entwurf kein wirksames Testament war. Trotzdem habe sie versucht, damit einen Alleinerbschein zu bekommen. Sie habe ein ungültiges Testament beurkunden lassen wollen. Dieses Vorgehen erfülle den Tatbestand der „mittelbaren Falschbeurkundung“. Infolge dessen stehe A nicht einmal mehr der Pflichtteil zu. Urteil des Landgerichts Kassel vom 14.09.2022 – 6 O 542/22

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

## Weil Energie kostbar ist – genau wie meine Zeit.

Die ista Heizkostenabrechnung hilft, den Energieverbrauch im Blick zu behalten und zu reduzieren – einfach und komfortabel.

- Rechtskonforme Abrechnung
- Fernablesung per Funk
- Monatliche Verbrauchsinformation
- Digitale Immobilienverwaltung

ista.de/heizkostenabrechnung

istा  
SWITCH to SMART

# Beschlüsse in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

## Anfechtungsklage muss fristgemäß und unterschrieben eingereicht werden

Soll ein Beschluss der Eigentümerversammlung angefochten werden, haben die Eigentümer dafür vier Wochen Zeit. Zur Einhaltung der Frist muss eine unterschriebene Klage beim zuständigen Gericht eingehen. Die Begründung kann innerhalb weiterer vier Wochen nachgereicht werden.

Der Fall: Die Parteien bilden eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Nach einer Eigentümerversammlung am 15. Juni 2019 wendete sich die Klägerin gegen die dort gefassten Beschlüsse mit einer am 12. Juli 2019 eingegangenen Anfechtungsklage. Die Klage begründete sie mit Schriftsatz vom 15. August 2019, welcher am 16. August vollständig im Original bei Gericht einging. Am 15. August war lediglich die erste Seite des Schriftsatzes per Fax übersandt worden.

Sowohl die erste als auch die zweite Instanz hielten die Klage für fristgerecht eingereicht. Der Bundesgerichtshof (BGH) sah dies mit Urteil vom 23. Juni 2023 (V ZR 28/22) allerdings anders.

### ANFECHTUNGSKLAGE IST INNERHALB VON ZWEI MONATEN ZU BEGRÜNDEN

Zur fristgemäßen Anfechtung eines Beschlusses muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung eingereicht und innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung begründet werden. In diesem Fall war entscheidend, ob die Übermittlung der ersten Seite des Schriftsatzes per Fax zur Fristwahrung ausreichend ist, da die Frist bereits am

15. August 2019 abgelaufen war. Dies wurde konkret aufgrund diverser Gründe verneint.

### UNTERSCHRIFT MUSS FRISTGERECHT ÜBERMITTELT WERDEN

Für die fristwährende Übersendung der Anfechtungsbegründung kommt es dem BGH zufolge darauf an, dass dieser in eigenhändig unterschriebener Fassung vorliegt. Die Unterschrift soll dabei die Identifizierung des Urhebers ermöglichen und dessen Verantwortung für den Inhalt des Schriftsatzes nachweisen. Zudem soll sichergestellt werden, dass es sich nicht lediglich um einen Entwurf handelt.

Fehle diese Unterschrift oder werde die Seite mit der Unterschrift nicht übermittelt, so genüge das Schreiben nicht zur Wahrung der Frist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Schreiben in ausgedruckter Form vorliegt. Es genüge beispielsweise, wenn dieses fristgemäß an ein Faxgerät oder als gescanntes Dokument per E-Mail übermittelt, aber erst später ausgedruckt worden sei.

Vereinfacht liegt genau diese Bedingung in dem entschiedenen Fall vor: Die Unterschrift der Klagebegründung wurde am 15. August 2019 also nicht übermittelt; der Eingang per Post einen Tag später genügte nicht.

Julia Wagner

## Wohneigentümer: Elementarschäden umfassend absichern

Die Auswirkungen des Klimawandels sind längst auch in Deutschland angekommen. Immer häufiger kommt es zu sogenannten Elementarschäden durch Hochwasser oder Starkregen. Die Sparkassen DirektVersicherung begleitet ihre Kundenschaft mit umfassenden Versicherungsprodukten und einem ausgeprägten Schadenservice zuverlässig durch diese Katastrophen – vor allem mit der neuen Wohngebäudeversicherung, die genau für die Abdeckung derartiger Schäden entwickelt wurde. Je nach Bedarf und Budget lassen sich ergänzend zu diesem Produkt kluge und umfassende Versicherungspakete schnüren.

Lediglich 46 Prozent der Gebäude in Deutschland sind gegen Elementarschäden versichert. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass Naturkatastrophen bisher selten waren. Mit Blick auf die vergangenen Jahre und auch auf die jüngste Vergangenheit sollte das Thema aber nicht länger auf die leichte Schulter genommen werden. Die Kraft der Naturgewalten nimmt merklich zu. Damit steigt

das Risiko für gravierende Elementarschäden erheblich. Jedes der vier Elemente – Feuer, Wasser, Luft und Erde – kann sich zu einer nicht zu unterschätzenden Naturgewalt entwickeln, die schlimme Spuren der Verwüstung oder Zerstörung an einem Gebäude hinterlässt. Fegt ein heftiger Sturm oder Regenguss durch die eigene Straße, kann es schnell zu kostspieligen Schäden kommen. Und das betrifft nicht nur ältere Bauten. Deshalb lohnt es sich, jetzt einen Blick in die eigenen Versicherungsunterlagen zu werfen. Ist auch für einen extremen Schadenfall angemessen vorgesorgt?

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

**Elektro Meßmer GmbH**

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



**Die Experten für Ihre Elektroanlagen**

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

## VORSORGE DURCH EINE SEHR GUTE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG

Die Wohngebäudeversicherung der Sparkassen DirektVersicherung fängt finanzielle Folgen nach einer wetterbedingten Katastrophe auf. Egal ob Sturm, Feuer, Blitzschlag, Hagel, Wasserröhrenbruch, Überschwemmung oder Erdbeben – alle daraus entstehenden Schäden werden schnell und fachgerecht abgewickelt. Dabei sind folgende Aspekte je nach individuellem Bedarf abgedeckt: Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Nässebeschädigungen durch undichte Fugen sowie die Mitversicherung von Ladesäulen, Gartenhäuschen und sogar Schwimmbecken. Im Rahmen der Wohngebäudeversicherung kann bei der Sparkassen DirektVersicherung außerdem ein zusätzlicher Leistungsbaustein gewählt werden, der speziell bei Elementarschäden greift und Schäden durch Überschwemmungs- und Rückstauschäden

sowie Zerstörungen und Beschädigungen infolge von Erdbeben abdeckt.

### POLICEN AUF DEN PRÜFSTAND STELLEN

Auch wenn insbesondere ältere Versicherungsverträge der Wohngebäudeversicherung einen Abschnitt zum Thema Elementarschäden beinhalten, sollten alle Wohneigentümer den tatsächlichen Versicherungsschutz einmal gründlich prüfen. Denn im Extremfall ist der bestehende Schutz meistens unzureichend. Die gute Nachricht: Ganze 99 Prozent aller Häuser in Deutschland sind mittlerweile problemlos (nach-)versicherbar.

Alles über Wohngebäudeversicherung finden Sie auf der folgenden Seite: <https://www.sparkassen-direkt.de/produkte/wohngebäudeversicherung/>

## Verkauf von Gewerbeeinheiten in einer Eigentümergemeinschaft

**Unterlagen müssen einsehbar sein**

Mit seinem Urteil vom 15. September 2023 (V ZR 77/22) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Verkäufer einer Immobilie bei Bereitstellung von Unterlagen seine vorvertragliche Aufklärungspflicht nur dann erfüllt, wenn er davon ausgehen kann, dass der Käufer von den offenbarungspflichtigen Umständen auch Kenntnis nimmt.

Im entschiedenen Fall hatte die Klägerin Eigentum an mehreren Gewerbeeinheiten in einer Eigentümergemeinschaft erworben. Während der Vertragsverhandlungen im März 2019 versicherte die Verkäuferin, dass in der Vergangenheit keine Beschlüsse durch die Eigentümer gefasst worden seien, aus denen sich zukünftige Sonderumlagen für die Käuferin ergeben.

einem Vergleich: Eine Sonderumlage von den Eigentümern der Gewerbeeinheiten dürfte in Höhe von zunächst 750.000 Euro – bei Bedarf jedoch von bis zu 50 Millionen Euro – erhoben werden. Auf Basis dieses Vergleichs wurde die Klägerin dann auch zur Zahlung einer Sonderumlage in Anspruch genommen.

Die Klägerin focht daraufhin den Kaufvertrag über die Immobilie an und erklärte hilfsweise den Rücktritt vom Vertrag. Sie fühlt sich arglistig getäuscht, da sie von der drohenden hohen Sonderumlage bei Kauf keine Kenntnis gehabt habe. Die Beklagte argumentierte, sie habe alle notwendigen Unterlagen in den digitalen Datenraum eingestellt. Dies genüge der vorvertraglichen Aufklärungspflicht.

### VERKÄUFER MUSS ÜBER DROHENDE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN INFORMIEREN

Der BGH entschied entgegen den Ansichten der vorherigen Instanzen, dass die Beklagte im Rahmen der Vertragsverhandlungen ihre vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt habe. Diese Aufklärungspflicht der Verkäuferin habe im vorliegenden Fall darin bestanden, die Käuferin über die ausstehenden baulichen Maßnahmen verbunden mit den daraus folgenden Kosten von bis zu 50 Millionen Euro zu informieren. Eine Aufklärungspflicht beste-



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)

DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

**WANTED**



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

**Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)**

**elektro ehret**

**Reden wir mal drüber!** Tel.: 0761- 43 70 8 · Anton oder Daniela Ehret  
oder E-Mail an [d.ehret@elektro-ehret.de](mailto:d.ehret@elektro-ehret.de) · [www.elektro-ehret.de](http://www.elektro-ehret.de)

he laut BGH unabhängig davon, dass die drohenden Kosten größtenteils von anderen Eigentümern getragen werden sollten und eine Sonderumlage zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen noch nicht beschlossen gewesen sei. Denn solange die geplanten baulichen Maßnahmen nicht umgesetzt und bezahlt worden seien, habe für die Klägerin als künftige Eigentümerin mehrerer Gewerbeeinheiten das konkrete Risiko bestanden, dass die hierfür anfallenden Kosten anteilig von ihr getragen werden müssen.

#### KÄUFER MUSS SCHRIFTSTÜCKE NICHT AUF MÄNGEL DES KAUFOBJEKTS UNTERSUCHEN

Zur Erfüllung der Aufklärungspflicht über diesen Umstand genüge es nicht, dass lediglich das Protokoll mit den notwendigen Informationen in einen virtuellen Datenraum eingestellt worden

sei. Die Möglichkeit des Käufers, sich selbst Kenntnis von offenbarungspflichtigen Umständen zu verschaffen, schließe die Pflicht des Verkäufers zur Offenbarung nicht von vornherein aus.

Bei einer Besichtigung eines Objekts könne der Verkäufer zwar davon ausgehen, dass erkennbare Mängel am Kaufobjekt dem Käufer ins Auge fallen und eine gesonderte Aufklärung nicht notwendig sei. Konstellationen, bei denen dem Käufer die Möglichkeit zur Kenntnisnahme auf andere Weise gegeben werde, stünden einer Besichtigung jedoch nicht gleich. Denn der Käufer müsse zur Verfügung gestellte Unterlagen zum Kaufobjekt nicht ohne Weiteres auf Mängel am Kaufobjekt überprüfen. Die Verkäuferin hätte die Käuferin gesondert aufklären müssen.

Julia Wagner

## Acht Tipps: So bringen Sie Garten und Gartengeräte perfekt durch den Winter

### TIPP 1: RASENPFLEGE

In den Herbstmonaten beginnt das Rasenwachstum nach und nach abzunehmen und kommt, sobald der Winter eintritt, allmählich zum Erliegen. „Rechtzeitig vor den ersten Minustemperaturen ist er noch ein letztes Mal zu mähen. Der Schnitt ist dabei höher als sonst üblich anzusetzen, damit die Rasenhalme auch in der dunklen Jahreszeit genug Licht bekommen“, rät Pflegler. „Außerdem kann man jetzt die Rasenkanten noch einmal sorgfältig ausstechen. So wird verhindert, dass sich der Rasen im Frühjahr in den Beeten ausbreitet.“ Um den Rasen dann rundum winterfest zu machen und braune Stellen im Frühjahr zu vermeiden, muss das gesamte Laub entfernt werden. Pflegler weiter: „Mit einem Laubbläser oder -sauger gelingt das im Handumdrehen. Wer dabei auf kabellose Mobilität setzt, ist mit einem akku-betriebenen Gerät wie beispielsweise dem VENTURRO 36/240 von Einhell bestens bedient.“

### TIPP 2: HECKE SCHNEIDEN

Ein starker Rückschnitt von Hecken und Sträuchern ist zum Schutz von brütenden Vögeln erst ab dem 1. Oktober erlaubt. Ganz wichtig ist hierbei die Außentemperatur: „Um den Pflanzen nicht zu schaden, dürfen sie nicht unter minus fünf Grad Celsius geschnitten werden, da die Schnittstellen bei Frost nicht sauber

verheilen und dadurch Schaden nehmen können“, erklärt Pflegler. Um Hecken und Sträucher vor dem Winter nochmal in Form zu bringen, bietet sich daher ein Rückschnitt, idealerweise zwischen Mitte Oktober und Anfang November an.

### TIPP 3: GERÄTE SÄUBERN

Sind Rasen, Hecken und Sträucher für den Winter vorbereitet, kommen die Geräte an die Reihe. Sämtliche Gartengeräte wie Rasenmäher, Vertikutierer, Heckenscheren, Sägen, aber auch Schaufeln oder Harken müssen gründlich gereinigt werden. Anhaftendes Gras und Erde an Rädern und weiteren Flächen von Mähern oder Vertikutierern sollten entfernt werden. Grobe Verschmutzungen werden am besten mit einem Holz- oder Kunststoffspatel herausgekratzt. Für feineren Schmutz eignen sich eine Bürste oder ein feuchter Lappen. Bei der Reinigung des Fangkorbs, insbesondere wenn es sich um einen aus Textil handelt, muss dieser nach der Säuberung, beispielsweise mit einem Gartenschlauch, komplett getrocknet werden. Sonst bildet der nasse Fangkorb einen ungewollten Schimmelnährboden. Bevor die Gartenwerkzeuge im Schuppen verstaut werden, müssen sie vollständig getrocknet sein. Insbesondere bei Holzstielen ist das wichtig, damit sie nicht aufquellen. Mit der Reinigung der Geräte kann auch unmittelbar geprüft werden, ob diese einwandfrei funktionieren und Elektrokabel unbeschädigt sind. „Um im kommenden Frühjahr beim Rasenmähen ein sauberes Schnittbild zu



**Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service**

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

**100 Jahre 1911-2011**



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

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



**Haierweg 6  
79114 Freiburg**  
Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
info@kleinealbers.de



erhalten, müssen auch die Klingen des Rasenmähers gesäubert, gegebenenfalls nachgeschliffen und dann eingölt werden“, rät der Einhell-Gartenexperte. „Aber Achtung: Um sich hierbei nicht zu verletzen, empfehle ich Schutzhandschuhe zu tragen. Und zur Pflege von Metall- und Schnittflächen sollten diese mit biologisch abbaubaren Ölen, wie etwa Leinöl, eingerieben werden.“

#### TIPP 4: AKKUS SCHÜTZEN

Bevor akkubetriebene Gartengeräte endgültig in ihr Winterquartier geschoben werden, müssen die Akkus aus den Geräten entnommen werden. Die Akkus sollten an einem trockenen und frostfreien Ort, mit einer Lagertemperatur zwischen 15 und 20 Grad Celsius aufbewahrt werden. Ideal ist zumeist das Überwintern der Akkus im Keller. Pflegler: „Auch wenn die modernen Einhell-Akkus keine besondere Pflege benötigen, so ist es dennoch wichtig, dass sie trocken, vor Frost geschützt und nicht komplett entladen gelagert werden. Vor der Lagerung ist also der aktuelle Ladestand der Akkus zu prüfen. Im Optimalfall liegt dieser zwischen 30 bis 60 Prozent. Idealerweise werden Akkus dabei nicht im Ladegerät gelagert, sondern getrennt davon“, so der Einhell-Gartenexperte.

#### TIPP 5: BENZINMOTOREN WINTERFEST MACHEN

Bei benzinbetriebenen Geräten gibt es wesentlich mehr Anforderungen: Hier sollte der Ölstand stimmen und wenn nötig ein Ölwechsel durchgeführt werden. Im Zuge dessen wird auch der Luftfilter geprüft und gereinigt. Ratsam ist auch, den Benzin-Tank vor der Winterpause restlos zu leeren. „Damit die Vergaserdüsen nicht verkleben und das jeweilige Gerät seine Zündfähigkeit nicht verliert, muss der Tank komplett entleert werden“, rät Patrick Pflegler. „Zudem wirkt das Ethanol im Benzin hygroskopisch, das heißt: Ab einem bestimmten Wassersättigungsgrad fällt es aus und bildet am Tankboden eine stark rostfördernde Wasser-Alkoholphase.“

#### TIPP 6: KETTENSÄGE PFLEGEN

Vor dem Wintereinbruch gehört auch die Wartung der Kettenäge zu den wichtigen Pflegemaßnahmen, damit sie auch bei kalten Temperaturen und während der Aufbewahrung in der Winterzeit in einem guten Zustand bleibt. Sowohl die Kette als auch das Schwert sollten demontiert und mit Druckluft gereinigt werden. Baumharz und sonstiger Schmutz am Gehäuse lässt sich mit Waschbenzin einfach entfernen. „Nach der Reinigung bietet es sich an, die bereits demontierte Sägekette zu schärfen und auf Beschädigungen hin zu untersuchen“, so Einhell-Gartenexperte Pflegler. „Beschädigte Sägeketten sollten umgehend repariert oder ausgetauscht werden.“ Nach der Reinigung und Montage

wird die Sägekette wieder eingefettet. Bei der Benzin-Kettensäge empfiehlt es sich, wie beim Rasenmäher, Tank und Vergaser zu leeren, Öl aufzufüllen und die Zündkerze zu überprüfen. Außerdem sollte der Luftfilter gereinigt, auf Verschleiß geprüft und falls nötig, ausgetauscht werden.

#### TIPP 7: WASSER ABSTELLEN UND ENTFERNEN

Die Auswirkungen von Frost, auch wenn die Minusgrade gering sind, werden gerne unterschätzt. Daher ist es wichtig, alle Gartengeräte, die mit Wasser in Verbindung stehen zu überprüfen. „Wenn Wasser gefriert, dehnt es sich aus und kann dabei enorme Schäden verursachen“, sagt Patrick Pflegler. Er empfiehlt eine Checkliste systematisch abzuarbeiten: „Das Wichtigste ist, dass alle Außenwasserhähne abgestellt werden. Außerdem sollte man Gießkannen, Regentonnen und Gartenschläuche entleeren, damit das Eis hier keine Risse verursacht bzw. zu Schäden führt.“

#### TIPP 8: TAUCHPUMPEN ENTLEEREN

Was für Kannen, Schläuche und Tonnen gilt, trifft im Winter umso mehr noch auf den Gartenteich und die dort eingesetzte Technik zu. Wer in seinem Garten zum Beispiel Pumpen für Teiche oder die Gartenbewässerung verwendet, muss diese über den Winter unbedingt außer Betrieb setzen. Das Wasser wird abgelassen, damit es in der Pumpe nicht gefriert und das Pumpengehäuse sprengt. „Auch bei diesen Geräten bietet sich vor dem Einwintern eine Grundreinigung an, vor allem von Algen- und Laubresten“, sagt Einhell-Experte Pflegler. „Einzig die Tiefenbrunnenpumpe kann im Brunnenrohr verbleiben, da sie sich unterhalb der Frostgrenze befindet.“

# Sonnenstrom vom eigenen Dach

- Kostenfreie und unabhängige Beratungen zur eigenen PV-Anlage
- Informationsveranstaltungen & Workshops

[Anmeldung und Infos:  
www.freiburg.de/PV](http://www.freiburg.de/PV)

Eine Kampagne der Stadt Freiburg mit der Energieagentur Regio Freiburg GmbH zur Förderung von Photovoltaik auf Freiburger Dächern  
Ministerium für Umwelt, Naturforstwirtschaft und Klimateinrichtungen | Freiburg

# Rauchwarnmelder

## Zeit zum Austausch?

In diesem Jahr jährt sich die Rauchmelderpflicht in einigen Bundesländern zum zehnten Mal. Dann sind Eigentümer gesetzlich verpflichtet, die alten Geräte durch neue zu ersetzen – unabhängig von ihrer Funktionstüchtigkeit.

Deutschlandweit gilt die Rauchmelderpflicht. Jeder Eigentümer muss in seinem Haus oder seiner Wohnung Rauchmelder installieren – egal, ob er die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet. Die Landesbauordnungen in den jeweiligen Bundesländern regeln die Details zu Terminen und Fristen sowie zur Rauchmelder-Installation und -Wartung.

In Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen gilt die Pflicht in Neubauten seit 2013 und jährt sich damit zum zehnten Mal. In anderen Bundesländern wie beispielsweise Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein existiert die Rauchmelderpflicht laut Bauordnungen bereits deutlich länger. In Rheinland-Pfalz jährt sie sich bereits zum 20. Mal.

### ZEHN-JAHRES-FRIST BEACHTEN

In den betroffenen Bundesländern ist es erforderlich, die installierten Rauchwarnmelder rechtzeitig gegen neue auszutauschen, weil die Lebensdauer der in den Geräten eingebauten Elektronik endet. Gemäß der DIN-Norm 14676 müssen Rauchwarnmelder nach zehn Jahren ausgetauscht werden, da nicht mehr gewährleistet ist, dass die sensible Messtechnik – etwa durch Verschmutzung und andere Einflüsse – einwandfrei funktioniert. Wer wissen will, wie alt sein Gerät ist, nimmt es von der Zimmerdecke ab und wirft einen Blick auf die Rückseite. Dort steht in der Regel das Herstellungsdatum.

### VIELE WOHNUNGSBRÄNDE ENTSTEHEN DURCH ELEKTRISCHE GERÄTE

Über die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten hinaus sollten Eigentümer natürlich die Ursachen für Brände im Blick behalten und die Risiken minimieren: Rund ein Drittel aller Wohnungsbrände entsteht aufgrund elektrischer Defekte von zum Teil veralteten Geräten. In die Jahre gekommene Haushaltsgeräte wie Bügeleisen, Wasserkocher und Heizdecken sollten deshalb durch selbstabschaltende Modelle ersetzt werden. Auch der Austausch

von defekten Geräten und geflickten Kabeln kann Risiken reduzieren. Zusätzlich empfiehlt sich ein sogenannter E-Check durch einen Elektriker, um veraltete elektrische Leitungen und unsachgemäß benutzte elektrische Heizgeräte zu identifizieren.

### SENIOREN BESONDERS GEFÄHRDET

Zudem haben Senioren gegenüber Menschen anderer Altersgruppen ein doppelt so hohes Risiko, bei einem Wohnungsbrand ums Leben zu kommen. Laut Statistischem Bundesamt waren 61 Prozent der Brandtoten in Deutschland älter als 60 Jahre. Aus diesem Grund hat die Initiative „Rauchmelder retten Leben“ die kostenlose Online-Broschüre „Brandschutz für Senioren“ erstellt. Sie klärt über die besonderen Gefahren für ältere Menschen auf und gibt wertvolle Tipps, wie sie sich zu Hause besser vor einem Brand schützen und wie Angehörige sie dabei unterstützen können. „Mobilität, Sinneswahrnehmung sowie Reaktionsfähigkeit nehmen im Alter ab und schränken die Selbstrettungsfähigkeit ein. Zudem werden die Deutschen immer älter und wohnen häufiger allein. So leben noch knapp 96 Prozent der Senioren in der Regel selbstständig in privaten Haushalten“, erklärt Christian Rudolph, Vorsitzender von „Rauchmelder retten Leben“, die Gründe für das erhöhte Risiko.

### RAUCHWARNMELDER KÖNNEN MEHR

Außerdem gibt die Broschüre Tipps zu Fluchtwegen und geeigneten Rauchmeldern. So werden beispielsweise für ältere Menschen mit Mobilitäts einschränkungen vernetzte Rauchmelder oder eine Alarmweiterleitung zu Angehörigen beziehungsweise über den Hausnotruf empfohlen. Für Menschen mit Hörbeeinträchtigungen gibt es Rauchmelder mit Blitzleuchten und zusätzlichem Vibrationsalarm. Außerdem empfehlen die Experten für die Sicherheit in der Küche Wärmemelder oder Herdwächter.

Die Broschüre „Brandschutz für Senioren“ steht zum kostenlosen Download bereit unter:

[www.rauchmelder-lebensretter.de/online-broschuere-brandschutz-fuer-senioren/](http://www.rauchmelder-lebensretter.de/online-broschuere-brandschutz-fuer-senioren/)

Anna Katharina Fricke

## BRANDSCHUTZ UNSERE KOMPETENZ.

- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen NRA
- Feuerlöscher
- Rauchwarnmelder
- Löschwassertechnik
- Feuerschutzabschlüsse
- Sicherheitstechnik

Lämmle Brandschutz  
79104 Freiburg 01733133441  
[info@laemmle-brandschutz.de](mailto:info@laemmle-brandschutz.de)  
[www.laemmle-brandschutz.de](http://www.laemmle-brandschutz.de)



# Die Herausforderung der verschobenen Jahreszeiten

## Wie Sie Ihr Haus vor Wetterkapriolen schützen

Die zunehmenden Wetterkapriolen stellen uns und unsere Immobilien vor eine große Herausforderung. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) spricht im August von ungewöhnlich schweren Sturm tiefen, wo vor allem an den norddeutschen Küsten Vorsicht geboten sei. Schon im Jahr 2019 erwartete der DWD zukünftig mehr Stürme, Starkregen und Hitze wellen. „Es scheint sinnvoll, sich auf eine Zukunft mit mehr Klima- und Wetterextremen auch in Deutschland einzustellen“, betont DWD-Experte Dr. Thomas Deutschländer.

„Aktuell liegt die Erwärmung bereits bei 1,1 Grad. Dies führt schon jetzt zu immer häufigeren und intensiveren Extremwetterereignissen.“ heißt es in dem Bericht aus 2023 der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) oder besser bekannt als Weltklimarat. Die Folgen sind im europäischen Sommer 2023 zu spüren, Hitze und Flächenbrände auf der einen Seite, Unwetter und Starkregen auf der anderen Seite.

Es ist also an der Zeit, unsere Häuser unter die Lupe zu nehmen und genau zu schauen, ob sie für diese ausgeprägten Wetterkapriolen ausreichend geschützt sind.

### FÜNF TIPPS FÜR HAUSBESITZER

Dazu gehören auch Anpassungen, die unsere Gebäude betreffen, da sie den immer häufigeren Extremwetterlagen besonders ausgesetzt sind. Laut Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender technischer Leiter des auf Feuchte- und Schimmelschäden spezialisierte Sanierungsunternehmens ISOTEC, gibt es in diesem Zusammenhang ganz konkrete, überschaubare Maßnahmen, die aber große Wirkung zeigen.

Hier die fünf Tipps für jeden Häuslebauer und Immobilienbesitzer vom ISOTEC-Fachmann:

- Angesichts heftiger Wetterereignisse empfiehlt es sich nach den gängigen Regelwerken zu bauen. Barrierefreie Schwellen an Balkon- oder Kellertüren sind darin beispielsweise nicht vorgesehen, auch wenn sie bequem sind. Besser ist es, eine Stufe von 15 Zentimetern, wenn möglich, in Kauf nehmen. Sie hält Regenwasser davon ab, ins Hausinnere einzudringen.

- Bei allen Gebäuden, die älter als 30 Jahre alt sind, sollte überprüft werden, ob die Abdichtungen – Horizontalsperre gegen aufsteigende und Außenabdichtungen gegen seitlich aus dem Erdreich eindringende Feuchtigkeit – noch intakt sind oder gegebenenfalls erneuert werden müssen. Steigendes Grundwasser kann auch plötzlich gegen Kellerböden drücken. Überprüfen Sie, ob vorhandene Abdichtungen und Gebäudedurchdringungen noch intakt sind. Bröckelnder Putz oder Risse in der Wandoberfläche, durch die Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere gelangen kann, sind Indizien für einen Feuchteschaden. Ist das der Fall, sollte der Experte gerufen werden, um der Sache auf den Grund zu gehen.

- Viele Häuser sind in den letzten 30 bis 40 Jahren gebaut worden. Die Abflüsse aus dieser Zeit, vor allem an den Kellerabgängen, sind häufig verstopft oder defekt und können das Regenwasser nicht mehr abführen. Eine regelmäßige Instandsetzung ist unabdingbar.

- Man sollte vom Dachdecker regelmäßig die Dachflächen und die Dachrinnen inspizieren lassen um sicher zu sein, dass hier keine Undichtigkeiten von Stürmen vorliegen.

- Am Übergang zwischen Gebäude und Kanalanschlüssen fehlen gelegentlich sogenannte Rückstauklappen. Nicht nur in Regionen mit einer starken Witterungsbelastung sollten Hausbesitzer eine Rückstausicherung in ihrem Gebäude einbauen. Zunehmender Starkregen überlastet die Kanalisationen, was zu Rückstuproblemen und Gebäudeschäden durch Hochwasser führen kann. Rückstausicherungen bewahren das Haus dann wirkungsvoll vor Schäden.

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

**iSOTEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

**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

**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

**Hotline 07644 - 92 76 10**

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# Kleiner Sonnenkraftguide

Experte für Solaranlagen erklärt die wichtigsten Begriffe

Es ist eines dieser Themen, das besonders wichtig ist, denn mit ihm soll die Energiewende vorangetrieben werden: die Nutzung von Sonnenkraft vom eigenen Dach in Form von Fotovoltaik. Doch da geht es ja schon los. Ist Solar gleich Photovoltaik oder Fotovoltaik? Und heißt es eigentlich Photovoltaik oder Fotovoltaik? Auch wenn die Begriffe rund um diese Materie mittlerweile bekannt sind – Hand aufs Herz: Blicken Sie da genau durch? Kennen Sie die Unterschiede oder wissen, was sich hinter den Begriffen verbirgt? Alexander Vocale, Geschäftsführer der Solar-Stunde GmbH, klärt im kleinen Einmaleins der Sonnenenergie auf.



## SOLARZELLE

„Wir beginnen mit dem kleinsten gemeinsamen Nenner – der Solarzelle. Kennen Sie noch diese Taschenrechner aus den 80er-Jahren mit den vier kleinen, schlammfarbenen Kästchen oben rechts? Das sind Solarzellen.“ Sie wandeln die Sonnenenergie in Strom um. Für die großen Platten, die heutzutage auf die Dächer gelegt werden,

bekannt sind – Hand aufs Herz: Blicken Sie da genau durch? Kennen Sie die Unterschiede oder wissen, was sich hinter den Begriffen verbirgt? Alexander Vocale, Geschäftsführer der Solar-Stunde GmbH, klärt im kleinen Einmaleins der Sonnenenergie auf.

braucht es also eine Vielzahl dieser kleinen Zellen, die auf einem Solarmodul gebündelt werden. Der Aufbau einer solchen Zelle kann dabei unterschiedlich sein. Es gibt monokristalline, polykristalline und Dünnschichtzellen.

## SOLARMODUL

„Wie bereits erwähnt ergeben viele Solarzellen zusammengesetzt ein Solarmodul. Erst diese großen Platten können die notwendigen Mengen an Strom überhaupt erzeugen. „Zur Veranschaulichung: Mit einem Modul kann zum Beispiel 430 W betrieben werden. Für die Versorgung eines Hauses müssen jedoch je nach Energiebedarf zwischen 8 und 25 Module eingesetzt werden. Die Begriffe Solarmodul, PV-Modul oder Solarpanel werden synonym verwendet.“

## SOLARANLAGE

„Der Begriff ‚Solar‘ bezeichnet die Quelle, aus der Energie gewonnen wird. Handelt es sich dabei um Stromerzeugung, ist es eine Fotovoltaikanlage.“ Übrigens wird der Begriff nach der neuen Rechtschreibung mit ‚F‘ geschrieben. Die Schreibform mit ‚Ph‘ ist alternativ aber noch erlaubt und abgekürzt wird auch weiterhin mit ‚PV‘. Wird die Wärme der Sonnenkraft genutzt, handelt es sich allerdings um eine solarthermische Anlage, die Heizung und Wasser speist. Zur Verdeutlichung: Jede Fotovoltaikanlage ist eine Solaranlage, aber nicht jede Solaranlage ist automatisch eine Fotovoltaikanlage und erzeugt Strom.“

## WECHSELRICHTER

„Jetzt gehen wir weg vom Dach und kommen zum Stromnetz. Der Wechselrichter ist notwendig, damit der Strom, der auf dem Dach erzeugt wird, auch genutzt werden kann. Denn das ist der sogenannte Gleichstrom, er fließt in eine Richtung. Das Stromnetz in Deutschland, also auch jede Leitung im Haus, arbeitet jedoch mit Wechselstrom. Der Wechselrichter wandelt die Energie also so um, dass sie für die Stromleitungen in Wohnung und Haus verfügbar wird.“

## WIRKUNGSGRAD

Um Energie zu erzeugen, ist Energie nötig. „Nicht die gesamte Sonnenenergie, die auf eine Solarzelle beziehungsweise auf ein Solarmodul fällt, steht auch zur Verfügung. Es geht immer Energie verloren. Der Wirkungsgrad gibt an, wie viel von der gesamten



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Profitieren Sie  
von unserer Erfahrung  
und regionalen Marktkenntnis




ÜBER 35 JAHRE  
Haus & Grund  
Immobilien GmbH | Freiburg

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

Sonnenmenge am Ende genutzt werden kann.“ So haben monokristalline Zellen in der Regel mit rund 22 Prozent den höchsten Wirkungsgrad, danach folgen polykristalline Zellen. Dünnschichtzellen können höchstens 10 Prozent liefern.

#### WP, KWP UND KWH

WP steht für Watt Peak, kWP für Kilowatt Peak und bezeichnen die Nennleistung. Eine Solaranlage wird in der Regel in kWp angegeben. Dabei steht 1 kWp für 1.000 WP. Mit WP werden eher Module beziffert, da ihre Leistung geringer ist. Derartige Angaben sind

jedoch Optimalwerte. „kWh ist hier ein etwas genauerer Wert, denn er gibt an, wie viel Kilowatt pro Stunde mit zu erwartender Sonnenmenge tatsächlich geliefert wird. Übrigens ist das auch der Begriff, mit dem der Stromverbrauch eines Hauses definiert werden kann und der somit anzeigt, wie groß die Photovoltaikanlage sein muss, um diesen Bedarf abzudecken. Benötigt ein Haushalt täglich 8,21 kWh und man rechnet mit durchschnittlich 12 Sonnenstunden am Tag, müsste die Anlage 8-10 kWp erreichen.“

Weitere Informationen unter [www.solar-stunde.de](http://www.solar-stunde.de)

## Smarte Türschlösser

### Sicher und komfortabel wohnen

Intelligente Türschlösser ermöglichen den Zutritt zu Häusern und Wohnungen ohne Schlüssel – einfach per App, Smartphone, Fingerabdruck oder Sprachassistent. Auch abwesende Bewohner können das elektronische Schloss jederzeit aus der Ferne bedienen. Ein klassisches Türschloss lässt sich mit wenigen Handgriffen in ein smartes verwandeln. Meist wird an der Türinnenseite ein Antrieb auf ein bestehendes Schloss montiert. Steuern lässt sich dieses zum Beispiel mit dem Handy oder der Smartwatch über Bluetooth. Die Tür öffnet sich dann selbsttätig, ohne lästige Suche nach dem Schlüssel. Je nach Varianten und Preisklassen bieten smarte Türschlösser mehr oder weniger Funktionen. Fest steht aber: Elektronische Schlösser können wesentlich mehr als lediglich auf- und zuschließen.

#### VIELFÄLTIGE FUNKTIONEN MÖGLICH

Das große Plus der smarten Geräte ist der Komfortgewinn: Einige Schlosser öffnen von selbst, wenn sich die Bewohner mit ihrem Smartphone nähern. Das Kind kann keinen Schlüssel mehr verlieren, weil es per Fingerabdruck aufschließt. Und auch andere zugangsberechtigte Personen finden Einlass: Für den Pflegedienst, die Putzhilfe oder Feriengäste lassen sich bei manchen Anbietern in der App Zutrittsrechte für ein bestimmtes Zeitfenster einrichten. Ist das smarte Türschloss mit einer Außentastatur ausgestattet, kann der Eintritt auch per PIN gewährt werden.

#### VON ÜBERALL ALLES IM BLICK

Eine sinnvolle Erweiterung zum elektronischen Türschloss ist eine smarte Video-Türklingel, die eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Besuch vor der Tür ermöglicht und bei ungewöhnlichen Aktivitäten eine Warnmeldung an das Smartphone schickt. So können auch spontan Handwerker oder Postboten von unterwegs aus eingelassen werden, ohne dass man selber zu Hause ist. Anhand der Videofunktion können die Bewohner auf dem Smartphone sehen, wer klingelt und mit der vor der Tür stehenden Person sprechen. So hat man selbst in der Hand, wem man wann öffnet und kann anschließend wieder verriegeln.

#### BLUETOOTH-FUNK ODER WLAN?

Die Steuerung aus der Ferne ist allerdings nur mit einem WLAN-fähigen Türschloss möglich. Viele Modelle bieten neben dem Bluetooth-Funk zusätzlich die Möglichkeit zur Vernetzung über das heimische WLAN-Netzwerk an. Dann kann der elektronische Schließzylinder auch mit anderen Komponenten des Smartphones interagieren.

Einige Nutzer bevorzugen es allerdings aus Sicherheitsgründen, das elektronische Schloss nicht mit dem Internet zu verbinden. Dann kann die Tür nur lokal per Funk mit dem Smartphone kommunizieren. Schließlich ist kein Schließsystem – egal ob elektronisch oder mechanisch – zu 100 Prozent vor Manipulation geschützt. Ob sich ein Einbrecher aber die Mühe macht, ausgerechnet die komplizierte Verschlüsselung eines smarten Türschlosses zu knacken, statt einen einfacheren Weg durch den Hintereingang oder das Aufbrechen von Fenstern ins Haus zu suchen, ist fraglich. Generell schrecken smarte Türschlösser Einbrecher eher ab als herkömmliche Modelle.

Anna Katharina Fricke

**MOSER**  
beraten . planen . bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.

**bärustark**  
MOSER BAUSERVICE  
QUALITÄT AM BAU

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

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND**

September 2023, **117,8**

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

September 2023, **117,5**

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 01.07.2023 bis 31.12.2023 **3,12%**.

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

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

**Haus & Grund**  
Eigenheim, Schutz, Gemeinschaft, Freiburg

In Kooperation mit: **schufa**

# Adressänderung?

**Neue Telefonnummer, neue E-Mail-Adresse?  
Neue Bankverbindung?**

Sie haben eine neue Anschrift, eine neue Telefonnummer oder eine neue Bankverbindung? Bitte teilen Sie uns alle Änderungen bei Ihren Kontaktdaten- und Bankdaten umgehend mit. Sie ersparen uns damit viel Arbeit! Sie können uns Ihre geänderten Daten schriftlich oder per Mail an die E-Mail-Adresse verband@haus-grund-freiburg.de zukommen lassen. Sie wollen lieber anrufen? Frau Freygang und Frau Heiny nehmen Ihre Änderungen gerne auch telefonisch zu den üblichen Geschäftszeiten unter Tel. 0761/38056-0 entgegen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Unsere Dienstleistungen

## BÜROZEITEN

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

## PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden Montag und Donnerstag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

## TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

## WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.11.2023

# 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 – Geschäftsräum	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
Redaktion	Fax: 0761/38056-60; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a> Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
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 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.	
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	





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

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



Seit 1870

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

**Adolf**  
**Klar**  
**Sanitärtechnik**  
79106 Freiburg i. Br.  
Ferdinand-Weiβ-Straße 123  
Telefon 07 61/27 81 88

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen  
Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12  
Mobil 0179-5 14 08 08 · [www.strittmatter-fliesen.de](http://www.strittmatter-fliesen.de)

*Seilnacht*

JUWELIER & FEINUHRMACHER

Wir suchen für unsere Mitarbeiterin  
eine Wohnung.

Freundliche und zuverlässige Büro-  
assistentin mit Kind sucht eine  
2-3 Zimmerwohnung in Freiburg zu mieten.

Telefon: 0159 / 01 85 27 22

Mail: plantierjulia95@gmail.com

Rathausgasse 7 | Freiburg | [www.uhren-seilnacht.de](http://www.uhren-seilnacht.de)

Können wir.  
Machen wir.

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



**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)



**blech&dach**

**Link**



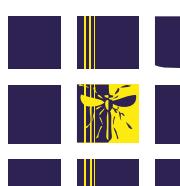
BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

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



**prodomo**  
**systeme**  
aus eigener Produktion

#### Sonnen-Insekenschutz nach Maß

- Rollos, Plissee, Spann, Klapp- und Schieberahmen
- Fenstermontagen, Reparaturen
- Arbeitsplatzbeschattung (Folien)
- Rolladen und Markisen



prodomo-Systeme UG  
[www.prodomo-Systeme.com](http://www.prodomo-Systeme.com)

Beratung - Verkauf - Montage  
Telefon: 07665/9472577  
e-mail: [prodomo@email.de](mailto:prodomo@email.de)

Wärmeschutzfenster      Sonderkonstruktion  
Schallschutzfenster      Verglasung  
Verbundfenster      Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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