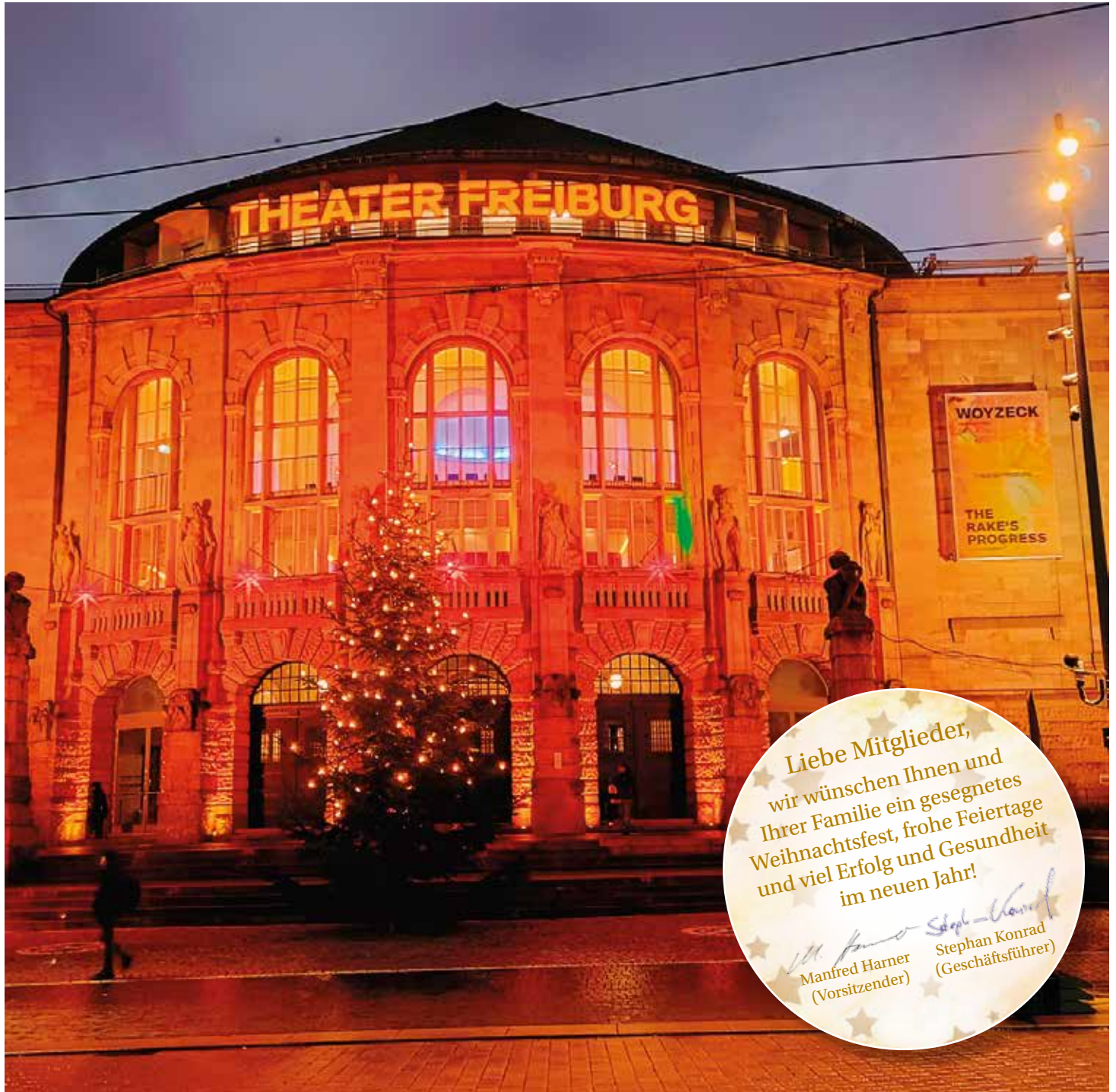


107. Jahrgang

Ausgabe
12 | 2023

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Liebe Mitglieder,
wir wünschen Ihnen und
Ihrer Familie ein gesegnetes
Weihnachtsfest, frohe Feiertage
und viel Erfolg und Gesundheit
im neuen Jahr!

Manfred Harner
(Vorsitzender)

Stephan Konrad
(Geschäftsführer)

Grundsteuer – Hebesatz

ANTWORTEN DER FREIBURGER
RATSFRAKTIONEN

Neue staatliche Förderung

KOMBI-ZUSCHUSS FÜR PHOTO-
VOLTAIK, LADESTATIONEN UND
SOLARSTROMSPEICHER

Verbandshaus geschlossen

VOM 27. DEZEMBER 2023 BIS
EINSCHLIESSLICH 5. JANUAR 2024



FREIBURG - WALDSEE

Baujahr 1996, ruhige 2-Zimmer-Wohnung im 1.OG, Wohnfläche ca. 45 m², Gas-ZH, EV 110 kWh/m²a, D, vermietet, KM € 5.400,- p.a.

KP € 230.000,- inkl. TG-Platz

FREIBURG - RIESELFELD

3-Zimmer-Wohnung zum Bezug frei, Wohnfläche ca. 71 m², EG, Baujahr 1998, Bad mit Wanne, Terrasse + Garten, Fernwärme, EV 85,3 kWh/m²a, C, KP € 345.000,- inkl. TG-Platz



FREIBURG - BRÜHL

Waldkircher Straße, 3-Zimmer-Wohnung, Baujahr 1904, 2. OG, Wohnfläche ca. 78 m², Gas-EH, Energieausweis in Arbeit, Holzdielen, Wokü mit EBK, mod. Duschbad, Südbalkon, vermietet, KM € 6.432,- p.a.

KP € 349.000,-

FREIBURG - WIEHRE

2,5-Zimmer-Wohnung im DG, Wohnfläche ca. 88,52 m² (hochwertiger Ausbau 2012), Baujahr ca. 1900, Denkmalschutz, große Dachterrasse, vermietet seit 03/2022, KM € 14.400,- p.a. Parkett, Top EBK, Rundumblick über Freiburg

KP € 540.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Grundsteuer – Hebesatz
Antworten der Freiburger Ratsfraktionen
- 5 Auftaktveranstaltung Freiburger Mietspiegel 2025
- 6 Abwassergebührenranking 2023
Im bundesweiten Vergleich steht Freiburg gut da!
- 6 Wohnungsbau
In der Krise
- 7 Kommentar
Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

RECHT & STEUER

- 8 Auf dem Gehweg ist rutschiges Laub zu entfernen
- 8 „Haushaltsnahe Dienstleistungen“
- 9 Belastung steigt durch höhere Grundsteuerhebesätze
- 9 BdSt erinnert Kommunen an versprochene
Aufkommensneutralität
- 10 Hausratversicherung
Was Sie bei einem Umzug beachten sollten
- 11 Wahlrecht zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von
Immobilien
- 11 Mietpreisbremse
Vor-Vormiete kann in Ausnahmen zulässig sein
- 12 Wohnung beim Auszug nicht renoviert

WOHNUNGSEIGENTUM

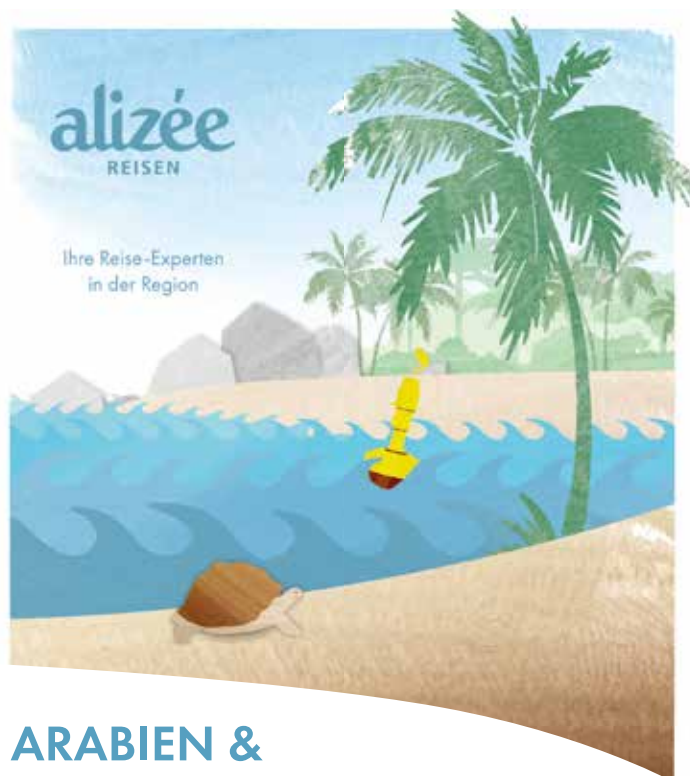
- 13 Wohnungstausch
Was tun, wenn die Eigentumswohnung nicht mehr zum
individuellen Bedarf passt?
- 13 Trennwand mangelhaft schallisoliert
- 14 Eigentumswohnung der Mutter überlassen

RUND UMS HAUS

- 14 Kombi-Zuschuss für Photovoltaikanlage, E-Auto-Ladestation
und Solarstromspeicher : Wann man die staatliche Förderung
erhält und wie hoch sie ist
- 16 Infrarotheizung: Schnelle und gezielte Wärme
- 16 Sauna: Wellness daheim
- 18 Licht richtig planen: Die perfekte Beleuchtung
- 19 Witterung: Schritt für Schritt zum winterfesten Haus
- 19 Kamine & Öfen: Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte

VERBANDSINFO

- 20 Adressänderung? Neue Telefonnummer,
neue E-Mail-Adresse? Neue Bankverbindung?
- 20 Haus & Grund Freiburg begrüßt Dr. Mondon als neuen
Energieberater
- 21 Energieberater - neue Rubrik auf der Homepage
Informationen rund um das Thema Energie, Solar und
Heizung
- 22 Brigitte Kern
25-jähriges Dienstjubiläum bei der Haus & Grund
Immobilien GmbH
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 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.

ALIZEE-REISEN.DE

INFO@ALIZEE-REISEN.DE

07641 95 48 89 0

Grundsteuer – Hebesatz

Antworten der Freiburger Ratsfraktionen

In der November-Ausgabe der FHZ hatten wir darüber berichtet, dass sich Haus & Grund Freiburg im Rahmen einer ARGE mit den Freiburger Baugenossenschaften zusammengeschlossen und die Fraktionen im Gemeinderat angeschrieben hat. Es wurden Antworten zu folgenden Fragen erwartet:

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

Inzwischen sind die Antworten eingegangen, die wir nachfolgend in Auszügen wiedergeben:

- **Freiburg Lebenswert** stimmt der Argumentation aus dem Anschreiben voll und ganz zu. Es könne in Anbetracht des Klimawandels nicht im Interesse der Allgemeinheit sein, dass wertvolle Gartengrundstücke zugebaut werden müssten, um eine zu hohe Grundsteuer zu vermeiden. Blicke die Grundsteuerreform in dieser Ausbildung, müsste in Freiburg der Hebesatz auf unter 100 % gesenkt werden.
- Die **SPD/Kulturliste** hat erklärt, dass man für ein einheitliches Grundsteuermodell im Sinne der Bund-Länder-Einigung geworben habe. Danach hätte sich die Bewertung eines Grundstücks künftig (auch) an der lokalen Durchschnittsmiete orientiert und so die Entwicklung der Grundsteuerbelastung deutlich verlangsamt. Was den Hebesatz anbelangt, hat die Fraktion darauf hingewiesen, dass die Datenbasis zur Berechnung des neuen Grundsteueraufkommens erst im Laufe des Jahres 2024 vorliegen werde. Erst dann könne die Stadt die Gesamtsumme an möglichen Einnahmen berechnen und nach dem Gebot der Aufkommensneutralität einen neuen kommunalen Hebesatz festlegen. Gleichwohl hat man sich der Anfrage der Freien Wähler an OB Horn (siehe rechts) angeschlossen.

- Die **Linke Liste** verweist darauf, dass sich der Deutsche Städte- tag und damit alle Kommunen grundsätzlich zur „Aufkommens- neutralität“ bekannt hätten. Die von der ARGE vorgebrachten Bedenken würden geteilt. Gleichzeitig wird darum gebeten, die Bedenken gerade auch gegenüber der Bundes- und Landespoli- tik zum Ausdruck zu bringen.

- Für die **CDU-Fraktion** ist klar, dass die Stadt Freiburg die neue Grundsteuer, unabhängig von deren Ausgestaltung, aufkom- mensneutral erheben wird. Die geschilderten Fälle entsprechen auch nicht den Vorstellungen der CDU-Fraktion von einem sozial gerechten Grundsteuer-modell. Eine größere Differen- zierung, wie sie andere Bundesländer vornehmen, etwa durch die Berücksichtigung der tatsächlich bebauten bzw. bebauba- ren Fläche, hätte dem breiten Spektrum an Wohnsituationen sicherlich besser gerecht werden können. Leider könnten die Stadt und der Gemeinderat die Grundsteuer - so die CDU - aus- schließlich über einen singulären Hebesatz beeinflussen.

- Die **GRÜNEN** stellen klar, dass die Stadt Freiburg, und damit auch der Gemeinderat, an den durch Bundes- und Landesrecht vorgegeben Rahmenbedingungen nichts ändern könne. Gleich- zeitig räumen die GRÜNEN ein, dass bei gleichbleibendem Hebesatz durchaus erhebliche Grundsteuererhöhungen im Raum stehen könnten. Die Fraktion kann nachvollziehen, dass dies zu Verunsicherungen führt, hält allerdings die auch medial verbreiteten Meldungen über Erhöhungen um ein Vielfaches oder angebliche enorme Mehrbelastungen für Bürger für vor- schnell. Solange der ab 2025 geltende Hebesatz nicht bekannt sei, sei keine sinnvolle Prognose möglich. Wichtig in diesem Zusammenhang sei das politische Versprechen der Aufkom- mensneutralität.

- Die **Fraktion JUPI** sieht ebenfalls gewisse Schwächen in der Grundsteuerreform. Das neue Bodenwert-Modell würde Pro- bleme in sich bergen, insbesondere bei Wohnanlagen mit großen Grünanlagen. Dies zu ändern liege aber nicht im Kompetenz- bereich des Gemeinderates, sodass die Fraktion JUPI auch keine alternativen Modelle vorschlagen könne. Auch zur Höhe des Hebesatzes könne man aktuell keine Aussage treffen. Die Reform soll aufkommensneutral umgesetzt werden. Wie hoch dann zukünftig der Hebesatz sein müsste, könne die Fraktion natürlich nicht selbst berechnen.

- Die **Freien Wähler** haben den Ball aus dem Schreiben der ARGE aufgenommen und am 13.10.2023 eine Anfrage mit zahlrei- chen Fragen an OB Horn zum künftigen Grundsteuerhebesatz gestellt. Da nach dem Willen des Gesetzgebers das Gesamtauf- kommen an Grundsteuer nicht steigen soll, die Kommunen also in der Summe aller erhobenen Grundsteuern keine höheren Einnahmen erzielen sollen bzw. dürfen, sei die Absenkung des Steuerhebesatzes in Freiburg – so die Freien Wähler- quasi die logische Konsequenz. Eigentümer von bebauten Grundstü- cken, also Eigentümer von Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern, fehle zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!

bau-ko
FENSTER.SERVICE.

Holzfenster jetzt isolieren & erhalten!
Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf
Isolierglastausch & Fensterabdichtungen

seit 1979 Fenstersanierung
www.isolierglastauschen.de/ www.denkmalschutzfenster-erhalten.de

Wir beraten Sie gerne unter:
Tel. 0761.15 10 97 51
Südschwarzwald. Bodensee. Allgäu

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

Ansicht der Fraktion jegliche Orientierung im Hinblick auf die Höhe der zukünftigen Grundsteuerbelastung.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass alle Fraktionen auf die Aufkommensneutralität als Korrektiv setzen. Die eine oder andere Fraktion verweist aber auch deutlich auf die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers. Die GRÜNEN sehen zwar die Gefahr erheblicher Grundsteuererhöhungen. Gleichzeitig halten sie die öffentliche Berichterstattung – überspitzt formuliert – für Panikmache.

Die Freien Wähler haben auf unseren Vorstoß sehr konkret reagiert und am OB Horn einen Fragenkatalog mit acht Fragen u.a. zum künftigen Grundsteuerhebesatz formuliert, dem sich die SPD/Kulturliste angeschlossen hat. Lediglich die Freien Wähler sowie Freiburg Lebenswert bekennen sich bisher dazu, dass Freiburg den Hebesatz senken müsse.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Auftaktveranstaltung Freiburger Mietspiegel 2025

Am 19.11.2023 fand im Technischen Rathaus die Auftaktveranstaltung zum Mietspiegel 2025 statt. Für den einen oder anderen mag der Termin etwas früh erscheinen. Der enge Zeitplan erfordert aber schon jetzt erste Entscheidungen der Mietspiegelkommission, an der auch Haus & Grund Freiburg wieder beteiligt ist.

Zunächst muss der Gemeinderat die Erstellung des Mietspiegels durch ein externes Institut öffentlich ausschreiben. Die Ergebnisse dazu werden bis Ende Februar 2024 erwartet. Danach besteht die Hauptaufgabe der Mietspiegelkommission darin, zusammen mit dem beauftragten Institut einen neuen Fragebogen zu entwickeln. Dies dauert erfahrungsgemäß mehrere Monate.

Die Befragung der Mieter und Vermieter ist dann für Juli und August 2024 geplant. Danach schließt sich die Auswertung der Daten an, sodass der Gemeinderat Ende des Jahres 2024 den neuen Mietspiegel beschließen kann, der ab dem 01.01.2025 gelten soll.

Die Mietspiegelkommission ist neben Vertretern der Stadt Freiburg mit der gleichen Anzahl stimmberechtigter Mitglieder aus dem Kreis der Mieter wie auch der Vermieter besetzt. Somit hat keine Seite ein stimmliches Übergewicht.

Da uns rund um die Erstellung des Mietspiegels immer wieder Missverständnisse begegnen, nachfolgend ein paar grundlegende Hinweise:

- Die Mietspiegelkommission begleitet nur den Prozess zur Erstellung des Mietspiegels. Sie verhandelt aber nicht über Zu- oder Abschläge. Daher kann ein Mietspiegel auch nicht gut oder schlecht verhandelt werden.
- Der einzige Punkt mit Spielraum ist der neue Fragebogen. Hier gibt es durchaus unterschiedliche Auffassungen zwischen den Vertretern der Mieter und der Vermieter. Sofern keine Einigkeit erzielt werden kann, wird die Frage per Abstimmung entschieden.



wertsteigern.

Daheim

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/
daheim](https://sparkasse-freiburg.de/daheim)

**Weil's um mehr
als Geld geht.**



- Die Zu- und Abschläge eines Mietspiegels sind das Ergebnis einer statistischen Auswertung. Ergibt diese, dass z.B. eine Wohnung mit Parkettfußboden zu einer höheren Miete vermietet wird als eine Wohnung mit Laminat, wird der Mietspiegel für „Parkett“ einen Zuschlag ausweisen. Die Höhe des Zuschlags wird ebenfalls von den Statistikern errechnet.
- Das eine oder andere Kriterium aus dem Fragebogen fällt nach der Auswertung aber auch ganz unter den Tisch. Dies dann, wenn die statistische Signifikanz fehlt. Das bedeutet: macht es für die Miethöhe keinen Unterschied, ob die Wohnung ein bestimmtes Merkmal aufweist oder nicht, hat dieses Merkmal auch keine Bedeutung. Es findet damit keinen Eingang in den späteren Mietspiegel.
- Mit anderen Worten: die Mietspiegelkommission hat keinen

Einfluss darauf, ob ein im Fragebogen enthaltenes Wohnungsmerkmal statistisch signifikant ist oder nicht. Gleiches gilt für die Berechnung, wie stark ein Zu- oder Abschlag ausfällt.

Wichtig ist – und hier haben die Vermietervertreter ihren Standpunkt bereits klar gemacht –, dass die Stichprobe das Verhältnis der Vermietertypen abbildet, wie es in Freiburg auch vorherrscht. Wenn zwei Drittel aller Mietwohnungen von privaten Vermietern gestellt werden, müssen in die Stichprobe auch entsprechend viele private Mietverhältnisse Eingang finden. Nur dann kommt man am Ende zu einem realen Abbild der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in Freiburg.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Abwassergebührenranking 2023

Im bundesweiten Vergleich steht Freiburg gut da!

Zum dritten Mal nach 2017 und 2020 sahen sich die Wissenschaftler des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland die Abwassergebühren der nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland genauer an und ermittelten, wie viel eine vierköpfige Musterfamilie dort pro Jahr für die Abwasserentsorgung zahlen muss.

Die Preise, die Verbraucher für die Entsorgung ihrer Abwässer zahlen müssen, variieren je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich. So zahlt etwa ein Vierpersonenhaushalt in Ludwigsburg oder Worms im Durchschnitt weniger als 300 Euro im Jahr, während es in Mönchengladbach oder Potsdam mehr als 900 Euro sind.

Freiburg kommt unter den 100 verglichenen deutschen Städten mit jährlichen Abwasserkosten von rd. 382,00 EUR auf einen respektablen 10. Rang. Ähnlich gut platziert liegen Karlsruhe, Tübingen und Mannheim. Während in NRW oder im Osten regelmäßig hohe Abwassergebühren zu zahlen sind, liegen die günstigen Kommunen auffallend häufig in den südlichen Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz. Verantwortlich dafür sind zwar multikausale Faktoren. Nach Auffassung des IW spielen aber ein jahrzehntelanges solides Wirtschaften sowie eine bessere Finanzausstattung der Kommunen im Süden eine maßgebliche Rolle.

Allerdings darf sich Freiburg nicht auf seiner guten Platzierung ausruhen. Die Studie hat nämlich auch gezeigt, dass Freiburg gegenüber der letzten Untersuchung 2020 um 5 Plätze abgerutscht ist.

Das gute Ergebnis bei den Abwassergebühren sollte für die Stadt Freiburg auch Ansporn sein, sich endlich bei den Abfallgebühren zu verbessern. Im Abfallgebührenranking 2022, das ebenfalls das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln erstellt hat, führt die Stadt nämlich mit Rang 67 von 100 untersuchten Städten das letzte Drittel der teuersten Städte an. Kein Ruhmesblatt für Freiburg!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Wohnungsbau

In der Krise

Die alarmierenden Trends im deutschen Wohnungsbau lassen derzeit wenig Raum für Optimismus. Die Zahl der Baugenehmigungen geht drastisch zurück, und der ifo-Geschäftsklimaindex ermittelt für die Wohnungsbranche den schlechtesten gemessenen Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991.

Angesichts dieser prekären Situation bietet eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e. V. eine umfassende und aufschlussreiche Analyse der gegenwärtigen Rahmenbedingungen sowie der Herausforderungen und Chancen im Wohnungsbau.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank von Januar bis Juli 2023 um 28 Prozent; dies bedeutet einen absoluten Rückgang auf 156.200 Wohnungen. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr rückt somit in weite Ferne. Hinzu kommen steigende Stornierungsquoten bei Bauunternehmen und ein Mangel an Aufträgen, über den im Rahmen der Erhebung zum letzten ifo-Geschäftsklimaindex 46,6 Prozent und



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

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung
 Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de

HAHN
 Immobilien

somit fast die Hälfte der Baufirmen klagten. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den gesamten Hochbau in Deutschland, der im August 9,4 Prozent weniger neue Aufträge verzeichnete als im Vorjahr.

AKTUELLE KOSTEN- UND MIETPREISSITUATION IM ÜBERBLICK

Die hohen Baukosten, verstärkt durch steigende Zinsen und zusätzliche staatliche Auflagen, haben maßgeblich zum aktuellen Rückgang des Wohnungsneubaus beigetragen, denn die Finanzierbarkeit des Wohnungsbaus bleibt eine zentrale Frage. Die durchschnittlichen Erstellungskosten inklusive Grundstückskosten in deutschen Großstädten liegen laut ARGE-Studie aktuell bei 5.148 Euro pro Quadratmeter. Dieser Betrag setzt den Maßstab für die Mietpreise, die für die Finanzierung solcher Bauvorhaben abgerufen werden müssen. Bei frei finanzierten Projekten müssen Eigentümer monatliche Kaltmieten von mindestens 17,50 Euro pro Quadratmeter verlangen.

HERAUSFORDERUNGEN: REGULIERUNGEN UND NACHHALTIGKEITSZIELE

Jenseits der reinen Kostenfaktoren ergeben sich weitere Herausforderungen durch regulatorische Bedingungen. Die große Versicherung durch das Heizungsgesetz und die steigende Anzahl von Stornierungen von Bauvorhaben unterstreichen die Schwierigkeiten, die durch Regulierungen entstehen können. Baurechtliche Vorgaben, Umweltstandards und lokale Auflagen können den Bau- und Vermietungsprozess erheblich verkomplizieren. Insbesondere für private Eigentümer und kleine Vermieter dürf-

ten diese Faktoren zu erheblichen Erschwernissen führen. Die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und umweltfreundlichen Standards stellen zusätzliche Herausforderungen dar.

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN: DEMOGRAFISCHE UND TECHNOLOGISCHE CHANCEN

Trotz der vielschichtigen Herausforderungen, die durch die aktuellen Daten des ifo-Instituts und die sinkende Zahl der Baugenehmigungen unterstrichen werden, bietet der Wohnungsmarkt auch Chancen. Die demografische Entwicklung in Deutschland, insbesondere der Zuzug in Ballungsräume, schafft einen anhaltenden Bedarf an Wohnraum. Zudem könnten technologische Innovationen, besonders wichtig in Zeiten von Auftragsmangel, eine Möglichkeit bieten, die Kosten zu senken und die Effizienz zu steigern. Für die Nutzung dieser Chancen wären allerdings staatliche Anreize und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Einordnung der Ergebnisse durch Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„In Anbetracht der drastischen Einbrüche im Wohnungsbau, die durch das ifo-Institut und die aktuellen Statistiken belegt sind, liefern die Ergebnisse der ARGE-Studie eine wichtige Orientierungshilfe. In der derzeitigen Situation muss der Fokus klar auf der Finanzierbarkeit von Wohnraum liegen. Zudem dürfen Bauvorhaben nicht durch weitere regulatorische Maßnahmen erschwert und verteuert werden.“

Kommentar

Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

Die Wohn- und Mietenpolitik der Bundesregierung ist für Eigentümer eine nicht enden wollende Zumutung. Statt zielführende Maßnahmen zur Unterstützung privater Vermieter und die Förderung von Wohneigentumsbildung zu bieten, ist das Regierungshandeln klientel- und ideologiegeprägt.

Immerhin konnte Haus & Grund in den vergangenen Monaten die schlimmsten Eingriffe verhindern: Die Zwangssanierung der Europäischen Union ist nun Dank des von uns geforderten Einspruchs der Bundesregierung so gut wie vom Tisch. Gleiches gilt für die überbordenden energetischen Vorgaben in Gestalt des EH-40-Standards. Und das GEG – bekannt als Heizungsgesetz – sieht keinen zwangsweisen Austausch der Heizungen mehr vor.

Zu mehr Bürgernähe konnte sich die Bundesregierung dann aber nicht durchringen. Trotzdem wünschte sie Applaus für ihr

Handeln, obwohl die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes ihr ein vernichtendes Zeugnis ausstellen: Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist um fast 5 Prozentpunkte eingebrochen.

Applaus wollten und konnten wir für diese Leistung nicht spenden. Daher haben wir uns entschieden, der Einladung des Bundeskanzlers zum Wohngipfel nicht zu folgen. Zumal man dort erst miteinander reden durfte, nachdem die Bundesregierung der Presse die Ergebnisse des Gipfels bereits präsentiert hatte. Zu dieser Chuzpe ist uns – freundlich formuliert – nichts eingefallen. Außer der alten Weisheit, dass Schweigen manchmal die bessere Option ist.



Auf dem Gehweg ist rutschiges Laub zu entfernen

Hauseigentümer müssen aber nicht auf allen Wegen rund ums Haus regelmäßig kehren

An einem Winternachmittag gegen 17 Uhr stellte Frau M ihren Wagen in der gemieteten Garage ab. Da kam die Pflegekraft der Nachbarin auf sie zu und bat sie in deren Haus: Die Seniorin wolle kurz mit ihr reden. Über einen Steinweg neben der Garage gingen die beiden Frauen hinter das Haus und betraten die Wohnung über die Terrasse. Der unbeleuchtete Steinweg war mit Blättern, Zweiglein und Moos bedeckt, regennass und schmierig.

Als Frau M nach ca. einer Stunde die Nachbarin verließ, benutzte sie denselben Weg zurück. Sie rutschte aus, stürzte und verletzte sich schwer. Von der Hauseigentümerin verlangte die Verletzte mindestens 20.000 Euro Schmerzensgeld: Sie hätte dafür sorgen müssen, dass Besucher den Weg ohne Sturzrisiko begehen könnten, fand Frau M. Doch das Oberlandesgericht Frankfurt verneinte eine Pflichtverletzung (17 W 17/22).

Verkehrssicherungspflicht bedeute nicht, jedes Risiko auszuschließen - das sei nicht möglich. Die Grundstückseigentümerin müsse den untergeordneten Zuweg zur Terrasse ihres Wohnhauses nicht so sauber halten, dass ihn alle Nutzer völlig gefahrlos begehen könnten. Schließlich sei das nicht der Hauptzugang zum Wohnhaus: Der Steinweg werde üblicherweise nur von Angehörigen und Pflegekräften benutzt, denen er bekannt sei.

Die Garagenmieterin M hätte bei der Rückkehr den Hauptweg am Vordereingang nutzen können, statt im Dunkeln erstmals den Steinweg zu nehmen.

Allerdings sei die Beschaffenheit des von Bäumen und Büschen gesäumten Steinweges neben der Garage sogar in der Dunkelheit wahrzunehmen. Frau M selbst habe sie durchaus zutreffend beschrieben: Basaltplatten in ungeordneter Folge, bedeckt mit Blättern und Moos, nass und rutschig. Die Hauseigentümerin habe sich darauf verlassen dürfen, dass sich Besucher hier mit besonderer Sorgfalt bewegten - angepasst an die Bodenbeschaffenheit.

In unübersichtlichen Situationen müssten Fußgänger eben besonders aufpassen: Sie könnten vom Grundstückseigentümer kein Schmerzensgeld verlangen, wenn ein Sturz mit der gebotenen Aufmerksamkeit vermeidbar gewesen wäre. Auf Nebenwegen müssten Hauseigentümer nur verborgene Gefahrenstellen beseitigen, die selbst aufmerksame Nutzer nicht ohne Weiteres erkennen könnten.

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 09.09.2022 - 17 W 17/22

onlineurteile.de

„Haushaltsnahe Dienstleistungen“

Auch Mieter können Aufwendungen dafür von der Steuer absetzen

Der Eigentümer hatte seine Wohnung an ein Ehepaar vermietet. Mit der Nebenkostenabrechnung stellte er den Mietern mehrere Posten in Rechnung: Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst, Gartenpflege und die Kontrolle von Rauchwarnmeldern. Für diese Ausgaben beantragten die Eheleute bei ihrer Einkommensteuererklärung den Steuerbonus für „haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen“ (§ 35a Einkommensteuergesetz).

Doch das Finanzamt spielte da nicht mit: Es verweigerte den

Steuerzahlern die Ermäßigung mit dem Argument, sie hätten die Dienstleister nicht selbst beauftragt und mit ihnen keine Verträge abgeschlossen. So argumentierte auch das Finanzgericht. Doch beim Bundesfinanzhof (BFH) hatte die Klage des Ehepaares gegen den Steuerbescheid Erfolg (VI R 24/20).

Mieter könnten Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen steuermindernd geltend machen, obwohl nicht sie, sondern der Vermieter die Verträge mit den betreffenden Dienstleistern schließe, urteilte der BFH. Wesentlich sei nur, dass die Leistungen den Mietern zugutekämen. Natürlich brauche es dafür die vom Gesetz geforderten Belege.

Als Nachweis genüge aber die Nebenkostenabrechnung des Vermieters (oder eine Bescheinigung, die dem Muster der Finanzverwaltung entspreche), wenn man ihr die wesentlichen Informationen entnehmen könne: Art, Inhalt und Zeitpunkt der Leistung, den ausführenden Dienstleister, das vom Mieter geschuldete Entgelt und einen Hinweis auf die Überweisung des Mieters an den Vermieter.

Wenn sich den Finanzbeamten - oder dem Finanzgericht im Klageverfahren - Zweifel an diesen Unterlagen aufdrängten, könnten sie von den Steuerzahlern auch die Rechnungen der Dienstleister verlangen (Original oder Kopie). Die müssten sich die Mieter dann vom Vermieter geben lassen. Das gelte auch für einschlägige Aufwendungen von Wohnungseigentümern, wenn die Eigentümergemeinschaft die Aufträge an die Dienstleister vergeben habe. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22.02.2023 - VI R 24/20

onlineurteile.de -



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

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

Belastung steigt durch höhere Grundsteuerhebesätze

BdSt erinnert Kommunen an versprochene Aufkommensneutralität

Das Statistische Landesamt hat bekannt gegeben, dass in diesem Jahr 87 der 1.101 Kommunen in Baden-Württemberg ihren Hebesatz der Grundsteuer B angehoben haben und damit das Wohnen zum Teil erheblich verteuern, in rund jeder zwölften Kommune wurden somit Eigentümern und Mietern, da die Grundsteuer in der Regel auf diese umgelegt wird, höhere Kosten aufgebürdet. Nur die Gemeinde Schonach beschloss ihren Hebesatz zu reduzieren.

Bereits in den vergangenen Jahren ließen sich bei den baden-württembergischen Kommunen Hebesatzerhöhungen bei der Grundsteuer B in erheblichem Ausmaß beobachten. Im Jahr 2019 vermeldete das Statistische Landesamt 47 Hebesatzerhöhungen, 2020 waren es bereits 91 Hebesatzerhöhungen, 2021 sogar 149 Hebesatzerhöhungen und im Vorjahr 171 Hebesatzerhöhungen. Somit gab es seit 2019 in Summe 545 Steuererhöhungen.

Die größte Anhebung gab es 2023 in der Gemeinde Egenhausen mit einem Sprung von bisher (niedrigen) 200 Prozent auf nunmehr 300 Prozent. Aber auch andere Kommunen erhöhten den Hebesatz bei der Grundsteuer B signifikant: So wurde zum Beispiel in Starzach bzw. Weingarten (Baden) der Hebesatz von 470 auf 550 Prozent bzw. von 340 auf 420 Prozent heraufgesetzt.

LANGENBURG MIT HÖCHSTEM HEBESATZ

Seit diesem Jahr weist die Stadt Langenburg mit 680 Prozent den höchsten Hebesatz für die Grundsteuer B aller baden-württembergischen Kommunen auf. Der bisherige Spitzenreiter Tübingen rutschte damit auf Platz zwei mit einem Hebesatz von 660 Prozent, die Städte Freiburg und Aulendorf folgen mit jeweils 600 Prozent. Von den baden-württembergischen Großstädten liegen noch Pforzheim mit 550 Prozent, Stuttgart mit 520 Prozent und Reutlingen mit 500 Prozent in der Spitzengruppe.

Die Unterschiede bei den Grundsteuerhebesätzen in Baden-Württemberg sind immens. Eine Kommune - die Gemeinde Büsingen - verzichtet ganz und gar auf Grundsteuereinnahmen. Dann gibt es zwei Kommunen, deren Hebesatz bei jeweils 200 Prozent liegt: Die Stadt Walldorf und die Gemeinde St. Leon-Rot. Aber auch die Steuerzahler in Albershausen, Friolzheim, Klettgau, Rangendingen können sich über einen moderaten Hebesatz von jeweils 250 Prozent freuen (s. Tabelle).

AUF NOTWENDIGES KONZENTRIEREN

Vor den im Herbst anstehenden Haushaltsberatungen auf kommunaler Ebene sollten sich die Verwaltungen und Gemeinderäte darüber im Klaren sein, dass höhere Grundsteuerhebesätze das ohnehin teure Wohnen in Baden-Württemberg noch weiter verteuern würden. Das verfügbare Einkommen der Bürger wird somit gemindert. Aus Sicht der Städte und Gemeinden gilt es vielmehr ihre Ausgaben in den Blick zu nehmen und sich auf das Notwendige zu konzentrieren. Die Kommunen sollten daher unbedingt eine Priorisierung bei ihren anstehenden Projekten vornehmen.

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT WURDE VERSPROCHEN

Gerade hinsichtlich des neuen Landesgrundsteuergesetzes sollten die Kommunen nicht vorschnell an der Steuerschraube drehen. Insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser ist durch die neuen Regelungen zukünftig von einer deutlich höheren Grundsteuerbelastung auszugehen. Die Kommunen haben zugesagt, die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen. Sie hatten angekündigt, die Reform nicht zu nutzen, die Grundsteuereinnahmen zu erhöhen. Es verbietet sich daher, die Hebesätze bereits im Vorgriff anzuheben. Denn es wäre unbillig von den Steuerzahlern ab dem kommenden Jahr mehr zu verlangen, um ab 2025 das Einhalten der Aufkommensneutralität einfacher verkünden zu können.

Für mehr Transparenz würde zudem sorgen, wenn das Finanzministerium in Baden-Württemberg dem Beispiel vieler anderer Länder folgen und für jede Kommune den aufkommensneutralen Hebesatz veröffentlichen würde. Die Steuerzahler könnten dann einfach erkennen, ob ihre Kommune die Grundsteuerreform für Steuererhöhungen nutzt.

Quelle: Bund der Steuerzahler

HÖHE DES HEBESATZES GRUNDSTEUER B

Langenburg	680
Tübingen	660	Binzen	265
Freiburg i. Br.	600	Albershausen	250
Aulendorf	600	Friolzheim	250
Leinzell	590	Klettgau	250
Pforzheim	550	Rangendingen	250
Starzach	550	Walldorf	200
...	...	St. Leon-Rot	200

**Holztreppenbau
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

seemann Tankschutz www.tankschutz-seemann.de

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

MÄNNER G m b H
Gipser- und Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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

Hausratversicherung

Was Sie bei einem Umzug beachten sollten

Ein Umzug ist immer ein neuer Lebensabschnitt. Doch was passiert mit Ihren Versicherungen, wenn Sie umziehen? Hier erfahren Sie, was Versicherte bei einem Umzug beachten sollten.

Bei einem Umzug ändert sich nicht nur die Adresse, sondern meist auch die Versicherungssituation. In der Regel kann die bisherige Hausratversicherung mit umziehen und gilt vorübergehend sowohl für die alte als auch für die neue Wohnung, meist für zwei Monate. Die Prämie kann sich jedoch ändern, abhängig von Faktoren wie Einbruchsrates oder Brandschutz.

Ein Umzug allein ist kein Grund, die bestehende Hausratversicherung zu kündigen. Jedoch gibt es Sonderkündigungsrechte in bestimmten Situationen, zum Beispiel Prämien erhöhungen, gestrichene Leistungen, bei dauerhaftem Umzug ins Ausland oder Zusammenzug mit einem Lebenspartner.

ZUSAMMENZUG & HAUSRATVERSICHERUNG: EINE GEMEINSAME VERSICHERUNG ENTSTEHT

Wer mit seiner Partnerin oder seinem Partner zusammenzieht, benötigt nur noch eine Hausratversicherung. Eine Mehrfachversicherung bringt keine Vorteile, weil im Schadensfall nur eine Versicherung den Schaden regulieren darf. Daher sollten Sie beide Verträge prüfen und entscheiden, welche Hausratversicherung

bestehen bleibt. Es besteht aber kein Sonderkündigungsrecht durch das Zusammenziehen.

Die Versicherungssituation kann sich ebenfalls ändern, wenn beispielsweise Kinder zum Studieren ausziehen. Hier sollte in die Versicherungsbedingungen geschaut werden, denn häufig sind die Kinder noch über die Hausratversicherung der Eltern mitversichert, auch wenn sie in einer anderen Stadt studieren oder ihre Ausbildung starten.

Ein wichtiger Hinweis: Bei einem Zusammenzug wächst meist der Hausrat. Insbesondere neue Wertsachen erhöhen den Wert des Hausrats und somit die notwendige Deckungssumme. Passen Sie daher die Versicherungssumme an, um eine kostspielige Unterversicherung zu vermeiden.

IST DER HAUSRAT AUF DEM WEG INS NEUE HEIM VERSICHERT?

Wichtig zu wissen ist, dass Schäden während des Umzugs nur versichert sind, wenn Sie eine Speditions- oder Umzugsfirma beauftragen. Selbst durchgeführte Umzüge mithilfe von Freunden sind nicht versichert.

Auf jeden Fall sollte der Hausratversicherer rechtzeitig über den Umzug informiert werden. Nur so bleibt der Versicherungsschutz aufrechterhalten. Falls sich der Wert des Hausrats – zum Beispiel durch einen Zusammenzug – ändert, sollte dieser ebenfalls mitgeteilt werden.

Auch andere Versicherungen wie Privathaftpflicht- oder Kfz-Versicherung sollten überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Wohngebäudeversicherung ist für gewöhnlich ans Haus gebunden und zieht nicht mit um.

Insgesamt ist ein Umzug eine Gelegenheit, bestehende Versicherungen zu überprüfen und sicherzustellen, dass Sie optimal abgesichert sind. Verpassen Sie nicht die Chance, von möglichen Vorteilen wie etwa angepassten Prämien zu profitieren und die für Sie beste Versicherungslösung zu finden.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung



Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

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

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH
Erbprinzenstr.7
79098 Freiburg

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

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Wahlrecht zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Immobilien

Wer Immobilien vermietet oder gewerblich nutzt, kann die Anschaffungs- und Herstellungskosten grundsätzlich nach den typisierten Abschreibungssätzen (Afa-Sätze) der Finanzverwaltung abschreiben.

Ein Ehepaar setzte jedoch für verschiedene Immobilien aufgrund einer kürzeren Nutzungsdauer höhere Abschreibungsbeträge an. Das Finanzamt erkannte dies nicht an und schrieb die Gebäude mit den üblichen Afa-Sätzen ab. Diese betragen entweder zwei Prozent pro Jahr für ältere Gebäude mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren oder drei Prozent für neuere Gebäude mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, beträgt der Satz 2,5 Prozent pro Jahr.

Der von den Klägern angesetzte jährliche Abschreibungsbetrag wurde auf der Grundlage eines eingeholten Sachverständigengutachtens ermittelt. Das Finanzamt sah die Begründung für die verkürzte Restnutzungsdauer der zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäude als unzureichend an. Dies lag u.a. an der im Gutachten verwendeten Methode zur Ermittlung des Gebäudewertes.

Das Finanzgericht Münster entschied mit Urteil vom 27.04.2023 - I K 487/19 E - jedoch, dass der erbrachte Nachweis in Form des externen Gutachtens für die Bemessung der kürzeren Nutzungsdauer geeignet ist. Demgegenüber sind Steuerzahler gerade nicht verpflichtet, ein bestimmtes Gutachten, z. B. ein Bausubstanzgutachten mit einer bestimmten Methode, vorzulegen.

Da ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten, vereidigten sowie zertifizierten Sachverständigen vorgelegt und sich vor Ort ein Gesamtbild über den Zustand für jedes der streitgegenständlichen Gebäude verschafft wurde, durfte die Restnutzungsdauer nach dem Verfahren der Gebäudesachwertermittlung berechnet werden.

Auch wenn dieses Verfahren nicht primär auf die Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer einer Immobilie abzielt, so kann dieses Modell im Einzelfall als anzuwendende Schätzungsgrundlage überzeugen, so die Richter. Steuerzahlern steht ein Wahlrecht zur sachgerechten Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden zu. Sie können also selbst eine geeignete Methode wählen, sofern die entsprechenden Kriterien erfüllt werden. Das Gericht folgte den Ausführungen zu den Umständen der kürzeren Nutzungsdauer nach Anhörung des Sachverständigen und erkannte die höheren Afa-Beträge für die Gebäude an.

Außerdem wurde die Revision nicht zugelassen, so dass hierzu keine BFH-Entscheidung ergehen wird. Das Urteil beruht auf der Anwendung allgemein anerkannter Rechtsprechungsgrundsätze und es bedarf hierfür auch keiner Rechtsfortbildung oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, da es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt, so das FC.

Zu beachten ist, dass das BMF mit Schreiben vom 22.02.2023 auf ein BFH-Urteil vom 28.07.2021 - IX R 25119 - reagierte, welches bereits ein Wahlrecht für die Bestimmung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vorsieht. Mit diesem Schreiben will die Finanzverwaltung die Kriterien des BFH modifizieren, was nach Ansicht des Gerichts teilweise einem Nichtanwendungserlass zur BFH-Entscheidung gleichkommt.

Folglich können die Finanzämter in weiteren Fällen die Anerkennung einer kürzeren Nutzungsdauer versagen, was wiederum eine gerichtliche Einzelfallentscheidung erforderlich machen würde.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Mietpreisbremse

Vor-Vormiete kann in Ausnahmen zulässig sein

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Urteil vom 19. Juli 2023 (VIII ZR 229/22) entschieden, dass auch die Vor-Vormiete als zulässige Berechnungsgrundlage in Gebieten mit Mietpreisbremse herangezogen werden kann.

Der Kläger ist Mieter einer 38 Quadratmeter großen Wohnung, die er 2017 zu einer Nettokaltmiete von 460 Euro anmietete. Die Wohnung liegt in einem Gebiet mit geltender Mietpreisbremse; die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt unstreitig 255,29 Euro. In dem der Vermietung vorangegangenen Mietverhältnis war eine Miete in Höhe von 422 Euro vereinbart und gezahlt worden. Zuvor war die Wohnung – noch ohne Mietpreisbremse – zu 380 Euro vermietet worden.

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Abbrucharbeiten

Natursteinverlegung

Verputzarbeiten

Gartenterrassen

Estricheinbau

Fugensanierungen

Abdichtungstechnik



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

Nach Anmietung der Wohnung rügte der neue Mieter, dass die vereinbarte Miete gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoße und verlangte erstens die Feststellung, dass er lediglich die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen müsse und zweitens die Rückzahlung der aus seiner Ansicht zu viel gezahlten Miete, die sich aus der Differenz der gezahlten Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete ergebe. Der beklagte Vermieter bestand widerklagend auf die Zahlung der vereinbarten Summe.

VOR-VORMIETE DARF ALS „AUSNAHME“ HERANGEZOGEN WERDEN

Der BGH hat daraufhin entschieden, dass der beklagte Vermieter die 380 Euro, die er bei der Vor-Vormiete verlangt hatte, im Rahmen der zulässigen Vormiete heranziehen und die Neuvertragsmiete bis zu dieser Höhe vereinbaren dürfe.

Zwar dürfe bei einer Neuvermietung grundsätzlich nur die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent vereinbart werden. War die Vormiete jedoch höher als die nach der Mietpreisbremse

zulässige Miete, so dürfe eine neue Miete bis zur Höhe dieser Vormiete vereinbart werden.

DIREKTE VORMIETE WAR ÜBERHÖHT

Im entschiedenen Fall habe die direkte Vormiete, auf die sich der Vermieter zunächst gegenüber dem Mieter bezog, den erlaubten Rahmen der Mietpreisbremse überschritten. Die geforderten 460 Euro seien damit überhöht. Die vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbarten 380 Euro könnten demnach als Vormiete herangezogen und die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent damit überstiegen werden.

Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass – aufgrund der Überhöhung auch der Vormiete – die Vor-Vormiete im Sinne der gesetzlichen Regelung die zuletzt geschuldete Miete darstelle und somit als Vormiete betrachtet werden könne.

Alexander Müssig

Wohnung beim Auszug nicht renoviert

Vermieter kann dafür keinen Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung unrenoviert übergeben hatte

Als das Ehepaar die Hamburger Wohnung 2012 gemietet hatte, hatte es eine Kautions von drei Monatsmieten (3.363 Euro) gezahlt. Im Sommer 2020 zogen die Mieter um und verlangten den Betrag zurück. Doch der Vermieter rückte die Mietsicherheit nicht heraus.

Die Mieter schuldeten ihm einen weit höheren Betrag als Schadenersatz, weil sie die Schönheitsreparaturen nicht wie vertraglich vereinbart durchgeführt hätten, erklärte er. So habe er auf eigene Kosten (20.946 Euro) die heruntergewirtschaftete Wohnung renovieren lassen: Fensterbänke, Verbindungstüren, Heizungen, Boden – alles sei zerkratzt gewesen und habe geschliffen und lackiert werden müssen.


Die ehemaligen Mieter klagten auf Rückzahlung der Kautions und bekamen vom Amtsgericht Hamburg Recht (49 C 104/21). Sie schuldeten dem Vermieter nichts. Er habe ihnen die Wohnung, in der er vorher 14 Jahre lang selbst gewohnt habe, 2012 nicht frisch renoviert übergeben (laut Übergabeprotokoll z.B. mit einem von ihm grün gestrichenen Bad). Unter diesen Umständen seien

Mieter nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet – unabhängig davon, ob sie diese laut Mietvertrag durchführen müssten oder nicht.

Anders wäre die Rechtslage zu bewerten, wenn es um Schäden durch vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache ginge. Derartige Schäden lägen jedoch nicht vor. Der Vermieter habe vielmehr Gebrauchsspuren beseitigen lassen, die sich – nach 22 Jahren ohne Schönheitsreparaturen! – durchaus im Rahmen des Üblichen bewegten. Wenn man z.B. seine Fotos vom Fußboden betrachte, sehe man eben einen abgenutzten Boden. Das sei naheliegend, weil die letzte Grundsanierung 1998 stattgefunden habe. Nach so vielen Jahren müsse jeder Dielenboden erneut abgeschliffen und versiegelt werden.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 28.06.2023 – 49 C 104/21

onlineurteile.de




**DIE ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN**

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

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

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Wohnungstausch

Was tun, wenn die Eigentumswohnung nicht mehr zum individuellen Bedarf passt?

Für Eigentümer, deren Wohnung zu groß beziehungsweise zu klein geworden oder eventuell nicht altersgerecht ist, kann der Immobiliientausch eine Alternative zum Verkauf sein. Doch wie funktioniert das, und was gilt es dabei zu beachten?

Für einen Immobiliientausch kann es viele Gründe geben. Die Wohnung ist zu groß, weil die Kinder ausgezogen sind, oder die eigenen vier Wände werden zu klein, weil sich die Familie vergrößert. Senioren möchten vielleicht ihre Dachgeschosswohnung ohne Fahrstuhl gegen eine barrierefreie Eigentumswohnung oder zumindest eine im Erdgeschoss tauschen. Natürlich kann eine Wohnung auch gegen ein Haus getauscht werden – und andersherum: Vielleicht ist das Einfamilienhaus im Grünen über die Jahre zur Belastung geworden, da mit zunehmendem Alter die Gartenpflege immer schwerer fällt. Gleichzeitig wünscht sich eine junge Familie aus dem urbanen Umfeld ein Haus am Stadtrand mit Garten und viel Platz für die Kinder.

WIE FINDEN SICH TAUSCHPARTNER?

Die größte Hürde besteht wahrscheinlich darin, einen geeigneten Tauschpartner zu finden. Schließlich müssen beide Seiten im jeweils anderen Objekt ihre Wunschimmobilie sehen – und sich zuletzt auch über den Wertausgleich einig werden.

Gerade in großen Eigentumswohnanlagen kann die Suche innerhalb der Gemeinschaft beginnen. Das hat den Vorteil, dass beide Seiten mit dem Objekt und der Umgebung vertraut sind und der Aufwand für den Umzug gering ist. Eine weitere Option ist die Suche auf Online-Plattformen für den Immobiliientausch. Sie ermöglichen es verkaufswilligen Eigentümern, ihr Objekt bereits dann zu inserieren, wenn sie selbst noch nicht fündig geworden sind – und im Gegenzug Tauschpartner zu finden, die ein Objekt anbieten, das den Anforderungen an die gewünschte Immobilie entspricht. Wird man auf eigene Faust fündig, hat das den Vorteil, dass man sich etwaige Maklergebühren erspart.

Die Suche nach der passenden Tauschimmobilie kann aber auch einem Profi überlassen werden. Schließlich ist der Immobiliientausch in Eigenregie mit großem organisatorischen sowie zeitlichen Aufwand verbunden. So haben sich einige Makler bereits auf den Immobiliientausch spezialisiert und führen Datenbanken, in denen eventuell schon ein passendes Objekt auf den Tauschpartner wartet.

WERTUNTERSCHIED AUSGLEICHEN

Haben sich zwei Tauschwillige gefunden, müssen sie sich über die Konditionen einig werden. Schließlich besitzen die Immobilien in der Regel nicht den gleichen Wert. Helfen kann dabei schlussendlich das Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen. Vorteilhaft ist, dass die zahlende Partei keine so hohe Darlehenssumme aufnehmen muss wie bei einem regulären Immobilienkauf, da der Wert der Tauschobjekte verrechnet wird. Die andere Partei erhält ein finanzielles Polster, zum Beispiel für die Alterssicherung. Wie bei einem regulären Kauf muss der Tauschvorgang stets notariell beurkundet werden, um rechtskräftig zu sein.

FAZIT VON ANNA KATHARINA FRICKE, REFERENTIN PRESSE UND KOMMUNIKATION:

„Der Immobiliientausch ist eine Option für all jene, deren Lebenssituationen dazu führen, dass die eigene Immobilie nicht mehr den individuellen Anforderungen genügt. Das Modell Immobiliientausch ist zumindest theoretisch eine praktische Lösung. In der Praxis dürfte es oftmals schwierig sein, einen geeigneten Tauschpartner zu finden. Dennoch: Einen Versuch ist es wert.“

Trennwand mangelhaft schallisoliert

Der Kostenvorschuss der Bauträgerin für die WEG reichte nicht aus, um den Mangel zu beseitigen

Eine Immobiliengesellschaft hatte ein Mehrfamilienhaus umfassend renoviert und die Wohnungen anschließend verkauft. Schon bald stellten sich gravierende Schallschutzmängel heraus: Insbesondere waren die Geräusche aus dem Badezimmer einer Familie im angrenzenden Raum der Nachbarwohnung deutlich hörbar. Die Eigentümergemeinschaft (WEG) verlangte von der Bauträgerin einen Kostenvorschuss, um die unzulänglich isolierte Trennwand zu sanieren.

Ein Sachverständiger schätzte die Kosten auf rund 16.000 Euro und das Landgericht (LG) Köln verurteilte die Immobiliengesellschaft zur Zahlung. Da man nicht ausschließen könne, dass es letztlich teurer werde, müsse die Bauträgerin – falls notwendig – auch weitere Aufwendungen ersetzen, stellte das LG fest. Und so kam es dann auch. Da sich die Bauträgerin weigerte, weitere ca. 24.700 Euro Vorschuss zu zahlen, zog die WEG erneut vor Gericht. Die Nachforderung sei gerechtfertigt, urteilte das Oberlandesgericht Köln (11 U 33/20). Das LG habe in einem ersten Urteil zur



WANTED

Sie können mehr als blau an blau und gelb an gelb?

Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

elektro ehret

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



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

Vorschussklage der WEG festgestellt, dass die Immobiliengesellschaft die Mängelbeseitigungskosten tragen müsse. Wenn sich bei der Sanierung oder schon bei ihrer Planung herausstelle, dass der gezahlte Vorschuss nicht ausreichen werde, um den Baumangel zu beseitigen, könne die WEG weiteren Kostenvorschuss gerichtlich geltend machen.

Eine Nachforderung setze nicht voraus, dass sich der Sachverhalt grundlegend geändert habe. Eine so genannte Vorschussklage decke vielmehr Erhöhungen der Sanierungskosten mit ab – unabhängig davon, worauf die höheren Kosten zurückzuführen seien. Die Prognose eines Sachverständigen könne sich als falsch erweisen. Wenn sich im Zuge der Arbeiten oder bei ihrer Vorbereitung zeige, dass der Aufwand unterschätzt wurde, könne der Auftraggeber (bzw. hier: die WEG) mehr verlangen.

Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 29.06.2022 – 11 U 33/20
onlineurteile.de

Eigentumswohnung der Mutter überlassen

Nach deren Tod wurde die Wohnung verkauft:
Ist der Verkaufserlös zu versteuern?

Ein Ehepaar hatte 2009 eine Eigentumswohnung erworben, die es kostenlos der Mutter der Ehefrau zur Verfügung stellte. Als die Mutter 2016 starb, verkauften die Eigentümer die Wohnung. Dass das Finanzamt für den Gewinn aus dem Verkauf Steuern festsetzte, fanden sie rechtswidrig. Die Steuerzahler klagten gegen den Einkommensteuerbescheid.

Ihr Argument: Wenn selbst genutzte Immobilien verkauft würden, sei das Geschäft grundsätzlich steuerfrei. Das gelte auch dann, wenn Kinder der Steuerzahler eine Immobilie bewohnt hätten. Zwischen Kindern und anderen unterhaltsberechtigten Personen zu unterscheiden, sei widersprüchlich. Außerdem habe die Ehefrau die Mutter so oft besucht, dass man durchaus von „Eigennutzung“ sprechen könne.

Das Finanzgericht Düsseldorf entschied den Streit im Sinne der Steuerbehörde (14 K 1525/19 E, F). Im konkreten Fall sei nicht von selbst genutztem Wohnraum auszugehen. Dass sich die Ehefrau besuchsweise dort aufgehalten habe, reiche nicht aus, um „Selbstnutzung“ zu bejahen. Das gelte auch für häufige Besuche ... Dass im Unterschied dazu von „selbst genutztem Wohnraum“ ausgegangen werde, wenn Eigentümer unterhaltsberechtigten Kindern eine Immobilie überlassen, sei sachlich gerechtfertigt.

Die Unterhaltungspflicht gegenüber Kindern beinhalte auch Ausgaben für Wohnraum. Eltern seien verpflichtet, Kindern Wohnraum zur Verfügung zu stellen: Aufgrund dieser Pflicht werde das Überlassen einer Immobilie an Kinder als „Selbstnutzung“ bewertet. Entsprechend seien Aufwendungen für unterhaltsberechtigten Kinder auch bei der Einkommensteuer zu berücksichtigen, Aufwendungen für andere Personen dagegen nicht.

Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf vom 02.03.2023 – 14 K 1525/19
onlineurteile.de

Kombi-Zuschuss für Photovoltaikanlage, E-Auto-Ladestation und Solarstromspeicher

Wann man die staatliche Förderung erhält und wie hoch sie ist

Wer sich eine Photovoltaikanlage, eine Ladestation für ein Elektroauto und einen zusätzlichen Batteriespeicher zulegt, erhält ab sofort eine Förderung vom Staat. Am 26. September 2023 ist dazu das KfW-Programm „Solarstrom für Elektroautos – 442“ gestartet. Bis zu 10.200 Euro Zuschuss sind möglich. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Im Fördertopf sind insgesamt 500 Millionen Euro verfügbar. Die finanzielle Förderung ist für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutzten Wohngebäuden vorgesehen. Sie müssen ein Elektroauto besitzen oder eines verbindlich bestellt haben. Weitere Bedingungen sind unter anderem: Förderfähig ist nur die Anschaffung der Komponenten im Paket. Der Förderantrag muss zudem vor der Bestellung aller drei Komponenten gestellt werden.

Neben der Förderung von Photovoltaikanlagen und Speichern zusammen mit Ladestationen für Elektroautos – auch Wallboxen genannt –, gibt es auch für die Installation durch einen Fachbetrieb Zuschüsse. Gedacht ist die finanzielle Unterstützung für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutzten Wohngebäuden. Unternehmen können den Zuschuss nicht beantragen. Die Privatleute müssen in der Immobilie mit ihrem Erst-, Haupt- oder alleinigem Wohnsitz gemeldet sein.

Wer in einer Mietwohnung wohnt, kann den Zuschuss nicht beantragen. Auch der Wohnsitz in einer Eigentumswohnung in einer Wohneigentümergeinschaft berechtigt nicht zu der Förderung. Gefördert werden zudem ausschließlich Vorhaben in bestehenden Wohngebäuden: Im Bau befindliche Neubauten scheiden aus. Das Gebäude muss zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits bewohnt sein.

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

Komplettsanierung aus einer Hand
Einer für alles

Ihre Freiburger Bau modernisierer
www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
0761 45997-0

VOR ALLEM PERSONEN AUF DEM LAND PROFITIEREN

Ziel der Förderung ist, mit Solarstrom vom Dach, E-Auto und Batteriespeicher den Eigenstromverbrauch in den Haushalten zu erhöhen, die Abhängigkeit vom Stromversorger zu verringern und das Stromnetz zu entlasten. Aufgrund der Förderbedingungen werden vor allem Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer auf dem Land von den Zuschüssen profitieren. Dort gibt es viele Ein- und Zweifamilienhäuser. „Mehr Solarstrom für das Elektroauto ist im ländlichen Raum ein wichtiger Bestandteil der Verkehrswende“, sagt Richard Kaum, Bereichsleiter Nachhaltige Mobilität bei der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW).



Foto: Zukunft Altbau

Berücksichtigt werden sollte: Das Elektroauto muss rein batterieelektrisch betrieben werden. Plug-in-Hybridautos, die den Akku sowohl über das Stromnetz als auch über einen eigenen Verbrennungsmotor laden, erfüllen die Förderbedingungen nicht. Das E-Auto muss entweder bereits vorhanden oder verbindlich bestellt sein. Auch mit einem Leasing-E-Auto können die Anforderungen des KfW-Programms erfüllt werden. Nutzer eines Dienstwagens werden nicht gefördert, auch wenn diese privat genutzt und geladen werden. Das E-Auto muss auf eine im Haushalt gemeldete Person zugelassen sein.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Bis zu 10.200 Euro Zuschuss sind möglich. Das ist aber nur der Fall, wenn eine bidirektionale Ladestation angeschafft wird. Sie kann nicht nur Strom aus dem Haus aufnehmen, sondern auch an dieses wieder abgeben. Wer eine konventionelle Wallbox kauft, erhält maximal 9.600 Euro.

Die Förderung für die bidirektionale Wallbox beträgt 1.200 Euro, für eine konventionelle 600 Euro. Bei der Photovoltaikanlage gibt es 600 Euro pro Kilowatt zu installierender Leistung. Förderfähig ist eine Anlage zwischen fünf und zehn Kilowatt zu installierender Leistung. Bis zu 6.000 Euro Zuschuss sind daher möglich. Die Kapazität des Hausspeichers muss zwischen fünf und zwölf Kilowattstunden liegen. Es gibt 250 Euro pro Kilowattstunde Kapazität, maximal 3.000 Euro.

WICHTIG: FÖRDERANTRAG VOR DER BESTELLUNG ABGEBEN

Für bereits installierte Komponenten im Eigenheim gibt es keine Fördergelder. „Eine nachträgliche Förderung ist nicht möglich“, erklärt Tina Schmidt vom Photovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg. „Interessenten müssen den Förderantrag vor der Bestellung abgeben.“ Auch gebrauchte Komponenten erfüllen die Förderbedingungen nicht: Es muss sich um fabrikneue Ware handeln.

Die Kombination des neuen Förderprogramms mit anderen Fördermitteln ist nicht möglich. Wie lange der Fördertopf gefüllt sein wird, ist offen. Die Erfahrung zeigt: Das Interesse an Zuschüssen etwa für Wallboxen oder Solarstromspeicher war in den vergangenen Jahren sehr hoch. Deshalb sollten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zu lange zögern, einen entsprechenden Antrag zu stellen, raten die Fachleute von Zukunft Altbau.

Informationen zum neuen Förderprogramm gibt es auch beim Photovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg und seinen regionalen Zweigstellen: www.photovoltai-kbw.de

NEUE FÖRDERUNG „SOLARSTROM FÜR ELEKTROAUTOS“

Den Zuschuss von bis zu 10.200 Euro gibt es für den Kauf und Anschluss von Ladestation, Photovoltaikanlage und Solarstromspeicher für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutzten Wohngebäuden, die ein Elektroauto besitzen oder verbindlich bestellt haben.

Ein Vorab-Check zeigt, ob man die Voraussetzungen für die Förderung erfüllt: [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Solarstrom-f%C3%BCr-Elektroautos-\(442\)](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Solarstrom-f%C3%BCr-Elektroautos-(442))



„die richtige Wahl seit 1875“

waibel KG

HEIZUNG SANITÄR

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

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

Kleine-Albers

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6
79114 Freiburg

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

Stather

Wasser

Badideen

Wärme

Alternativenergien

Gebäudesanierung

Service

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

100 Jahre 1911-2011

Infrarotheizung

Schnelle und gezielte Wärme

Elektrische Heizsysteme wie Infrarotheizungen lassen sich leicht installieren und einfach über eine Steckdose in Betrieb nehmen. Das macht sie für viele interessant.

Infrarotheizungen kennen die meisten als zusätzliche Wärmequelle im Bad oder im Wintergarten. Gerade in der Übergangszeit, wenn man die zentrale Heizungsanlage noch nicht voll aufdrehen will, kann eine solche Lösung von Nutzen sein. „Die kurze Vorwärmzeit und die einfache Installation machen die Infrarotheizung als ergänzende Heizung interessant“, erklärt Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

WENN DER BADEZIMMERSPIEGEL HEIZT

Infrarotheizungen gibt es als Paneele in verschiedenen Größen, etwa im Format 100 x 60 Zentimeter. Auf der Rückseite sind die Paneele gut isoliert. Die Frontplatten bestehen meist aus Metall, Keramik oder Glas. Auch Spiegel sind möglich. Damit lassen sich die Heizungen leicht an das Wohnumfeld anpassen – mal als Gemälde mit selbst gewähltem Motiv, mal als heizender Badezimmerspiegel. Die Kosten variieren je nach Größe, Ausstattung und Leistung und liegen bei einigen Hundert Euro pro Modell. Infrarotheizungen sind als Stromdirektheizung nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auch weiterhin erlaubt, wenn ein altes Einzelraum-Stromgerät ersetzt wird, das Gebäude über einen sehr guten baulichen Wärmeschutz verfügt oder es in einem Wohnge-

bäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, zum Einsatz kommt.

Wer eine solche Heizung an der Wand oder Decke installiert oder auch als mobile Standheizung nutzt, braucht nicht mehr als einen Stromanschluss und spart sich auch regelmäßige Wartungen. Das macht den Einsatz einer solchen Heizung einfach und im Vergleich zu anderen Heizsystemen flexibel. „Gerade bei älteren Häusern sollte man aber zuvor die Steckdosen und Stromkreise von einem Fachbetrieb der Elektroinnung checken lassen“, rät Habermehl.

Die Heizung sollte immer so angebracht werden, dass der Ausbreitung der Infrarotwellen kein Hindernis im Weg steht. Auch sollten keine Objekte direkt auf einer Infrarotheizung abgelegt werden, denn die Oberfläche der Paneele kann sehr warm werden.

STRAHLUNGSWÄRME STATT LUFTZIRKULATION

Doch wie funktionieren Infrarotheizungen überhaupt? Kernstück eines Panels ist ein Heizelement. „Mit elektrischem Strom werden hier wärmende Infrarotwellen erzeugt“, erklärt Habermehl. Diese Wellen sind langwellig und werden vom menschlichen Auge nicht wahrgenommen. Gleichwohl erwärmen die Strahlen Körper und Oberflächen im Raum. Die Luft wird anders als bei herkömmlichen Heizkörpern nicht direkt erwärmt und zirkuliert damit weniger im Raum. Das kann für Allergiker von Vorteil sein und beugt der Schimmelbildung vor.

STROM AM BESTEN SELBER PRODUZIEREN

Wann sich das Heizen mit einer Infrarotheizung lohnt, hängt von vielen Faktoren wie der Dämmung der Räume, der Nutzung, der Höhe des Strompreises oder der Verfügbarkeit von selbst erzeugtem erneuerbarem Strom ab. „In schlecht gedämmten Häusern ist eine Infrarotheizung als alleinige Wärmequelle wenig rentabel“, weiß Habermehl. Ganz anders sieht es bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern aus. Hier kann auch die ausschließliche Nutzung von Infrarotheizungen effizient sein. „Besonders rentabel arbeiten Infrarotheizungen, wenn sie mit erneuerbarem Strom betrieben werden, der zum Beispiel aus der eigenen Photovoltaik-Anlage samt Stromspeicher stammt“, fügt der Experte hinzu.

Karin Birk

Sauna

Wellness daheim

Saunagänge sind in der kalten Jahreszeit eine Quelle der Entspannung und Gesundheitsförderung. Sie bieten die Möglichkeit, sich auf angenehme Weise aufzuwärmen, abzuschalten und den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Mit sorgfältiger Planung lässt sich auch das eigene Zuhause mit einer Sauna ausstatten.

Weil Sauna nicht gleich Sauna ist, geht es zunächst darum, zu entscheiden, welche Variante am besten zu den eigenen Bedürfnissen, aber auch zu den räumlichen Gegebenheiten passt. Infrage kommen eine klassische finnische Sauna, eine Dampfsauna oder eine Infrarotsauna. Auch eine Kombination aus diesen drei Varianten ist denkbar.



welltherm[®]
Infrarotheizsysteme



Welltherm Infrarotheizungen sind CO₂-neutrale, autarke und nachhaltige Heizsysteme und damit DIE Alternative zur Wärmepumpe sowie zu Gas-, Öl- und Nachtspeicherheizungen.

Sie sind schnell und einfach installiert und eignen sich sowohl als Zusatzheizung als auch als zukunftsorientiertes Komplettheizsystem.



Gerne stellen wir Ihnen unser umfangreiches Produktportfolio vor und beraten Sie bei Ihrem Energiekonzept.

Welltherm Infrarotheizung Freiburg
Jochen Schneider · Zum Steingrüb 3 · 79341 Kenzingen
Tel. 0160 470 1897 · Tel. 07644 928 7025
info@infrarotheizung-freiburg.de · www.infrarotheizung-freiburg.de

TRADITIONELLE FINNISCHE SAUNA

Bei der finnischen Sauna liegen die Temperaturen in der Regel zwischen 70° C und 100° C bei gleichzeitig vergleichsweise niedriger Luftfeuchtigkeit. Beheizt wird die Sauna wahlweise von einem Holz-, Gas- oder Elektroofen. Wer ein Elektromodell bevorzugt, muss sicherstellen, dass der Stromanschluss den Anforderungen entspricht. In der Regel benötigt man einen Dreiphasenanschluss für 400 Volt Drehstrom. Bei manchen kleineren Öfen reicht ein 230-Volt-Netzanschluss. Die Installation kann handwerkliches Geschick und möglicherweise die Hilfe von Fachleuten erfordern, insbesondere bei elektrischen Arbeiten sowie späterer Wartung. Zudem sollte auf ausreichend Platz geachtet werden – mindestens 4 Quadratmeter müssen zur Verfügung stehen, damit die Sauna von vier Menschen gleichzeitig genutzt werden kann. Pro weiteren Nutzer sind zusätzlich etwa 1,5 Quadratmeter einzuplanen. Auch die Belüftung ist wichtig, um die Feuchtigkeit zu regulieren. Dies kann durch Belüftungsschlitze oder Ventilatoren erfolgen. Um den Energieverbrauch zu minimieren und die Wärme in der Sauna zu halten, benötigen Wände, Decke und Boden eine gute Isolierung. Der Abstand zu den Zimmerwänden sollte mindestens 5 cm bei Innenwänden und 10 cm bei Außenwänden betragen. Für eine angenehme Atmosphäre tragen spezielle Saunalampen sowie Zubehör wie Aufgussutensilien und Sitzbänke bei.

DAMPFSAUNA

Wem eine traditionelle finnische Sauna zu heiß ist, der kann als Alternative eine Dampfsauna wählen. Dort erfolgt die Erwärmung nicht durch einen Ofen mit Saunasteinen, sondern durch die Verwendung von Wasserdampf. Dieser wird in einem Dampfkessel oder Verdampfer erzeugt und anschließend über ein Rohrsystem in die Kabine geleitet, um dort die gewünschte Wärme zu erzeugen. Die Temperaturen liegen typischerweise zwischen 40 und 50° C. Diese Art der Sauna ist besonders gut für die Haut und die Atemwege, darum ist es ratsam, einen hochwertigen und zuverlässigen Dampfkessel auszuwählen, der die gewünschte Menge an Dampf erzeugen kann. Am besten lässt man diesen von einem Fachmann installieren, um sicherzustellen, dass alle Anschlüsse und Verbindungen korrekt sind. Da der Dampfkessel Platz erfordert, sind Dampfsaunen oft etwas größer als herkömmliche Saunen. Zudem ist aufgrund der hohen Feuchtigkeit die richtige Abdichtung entscheidend – hier sollten wasserbeständige Materialien wie Fliesen, Glasfaser oder spezielle wasserfeste Gipskartonplatten eingesetzt werden. Die Saunabänke und Oberflächen sollten ebenfalls aus hitzebeständigen und feuchtigkeitsbeständigen Materialien bestehen. Beim Raum, in dem die Dampfsauna installiert werden soll, ist eine gute Belüftung wichtig, um entstehende Feuchtigkeit abzuführen. Auch das Thema Sicherheit ist nicht zu vernachlässigen: Der Raum sollte über einen Rauchmelder verfügen, um potenzielle Gefahren frühzeitig zu erkennen. Auch sollten keine elektrischen Geräte oder Steckdosen in unmittelbarer Nähe der Dampfsauna installiert sein, um Kurzschlüsse oder Stromschläge zu vermeiden.

INFRAROTSAUNA

Die dritte Variante, die häufig im eigenen Zuhause zum Einsatz kommt, ist eine Infrarotsauna. Anstatt die Luft zu erhitzen, wird hier Infrarotstrahlung genutzt, um den Körper zu erwärmen. Sie erreicht niedrigere Temperaturen (40 bis 60° C) und wird daher oft als angenehmer empfunden. Infrarotsaunen sind zudem

platzsparender und energieeffizienter. Sie benötigen in der Regel 110 bis 220 Volt Strom, abhängig von ihrer Größe und Leistung. Obwohl Infrarotsaunen weniger Feuchtigkeit erzeugen als traditionelle Saunen, ist es dennoch wichtig, für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Die Luft sollte im Raum zirkulieren können, um die Feuchtigkeit abzuführen. Ebenso wie bei den anderen beiden Saunatypen steht Sicherheit an oberster Stelle. So sollte die Infrarotsauna zum Beispiel über eine Notausschaltfunktion und Überhitzungsschutz verfügen.

Wer mehrere Saunavarianten in einer vereint haben möchte, kann auf Kombinationen zurückgreifen. Diese empfehlen sich aber nur bedingt, da es etwa aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit bei einer Dampfsauna zu Problemen mit dem Holzinterieur einer finnischen Sauna kommen kann. Auch die Kombination von klassischer Sauna und Infrarotsauna ist möglich – hier ist es wichtig, die Infrarotstrahler und den Saunaofen immer getrennt zu verwenden, um keine Sicherheitsrisiken einzugehen.

PFLEGE UND WARTUNG

Ist die Wunschauna installiert und in der Benutzung, sollte sie sorgfältig gepflegt und gewartet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sie viele Jahre lang optimal funktioniert und maximale Freude und Entspannung bietet. Die genauen Pflegeanforderungen können je nach Saunatyp und Materialien variieren, daher ist es wichtig, die spezifischen Anweisungen des Herstellers zu beachten. In jedem Fall ist eine gründliche Reinigung entscheidend, um Schmutz, Schweiß und Bakterien zu entfernen. Auch eine Belüftung ist notwendig, um Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu verhindern. Dabei sollten insbesondere die Lüftungsschlitze sauber gehalten werden.

Astrid Zehbe

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Licht richtig planen

Die perfekte Beleuchtung

Die Beleuchtung ist ein wichtiger Bestandteil der Innenarchitektur. Eine vorausschauende Lichtplanung sorgt für optimale Ergebnisse.

Fühlt man sich spontan wohl in einem Raum, hat die Beleuchtung einen sehr großen Anteil daran. Jeder kennt dieses Phänomen aus dem Alltag: Schon eine schlecht beleuchtete Umkleidekabine kann die Einkaufslaune deutlich vermiesen. „Licht macht Räume sichtbar. Es wird so zu einem Teil der Architektur und sollte im Neubau idealerweise sehr früh mit in die Gesamtplanung einbezogen werden“, erklärt Iris Vollmann von Licht.de, einer Brancheninitiative des Verbands der Elektro- und Digitalindustrie ZVEI e.V.

Natürlich lässt sich eine optimale Lichtgestaltung in einem Neubau einfacher umsetzen als im Bestand. Dabei gilt: Lieber den einen oder anderen Wand- und Deckenauslass mehr einplanen. Ändert sich später die Nutzung des Wohnraums, kann die Beleuchtung auch dann noch flexibel an die neuen Voraussetzungen angepasst werden. In Neubauten werden beispielsweise häufig verputzte Betondecken verbaut. Anstelle einfacher Kabelauslässe bieten eingegossene Deckendosen den Vorteil eines größeren Klemmraumes, in dem Transformatoren, Steuergeräte oder Einbauleuchten untergebracht werden können.

Bei Sanierungen die bestehende Elektroinstallation hinterfragen. Im Zuge einer Wohnungssanierung sollte man auch gleich die Gelegenheit nutzen, grundsätzlich über die Beleuchtung nachzudenken. Gibt es Schwachpunkte? Würden beispielsweise Wandleuchten einen langen Flur lebendiger wirken lassen, oder könnte die Lichtsteuerung vereinfacht werden? In diesen Fällen lohnt es sich, den Elektriker zu beauftragen, vor dem Wandanstrich neue Leitungen und eventuell neue Schalter zu verlegen. Natürlich müssen Beleuchtung und Möblierungsplan aufeinander abgestimmt werden. Drei wichtige Lichtzonen sorgen dabei für eine stimmungsvolle Atmosphäre: Die Grundhelligkeit im Raum wird durch das Raumlicht bestimmt, während Akzentlichter einzelne Bereiche gezielt beleuchten. In Wohnräumen kommt das Stim-

mungslicht hinzu, das als Lichtobjekt wirkt und dem Wohnraum ein außergewöhnliches Ambiente verleiht.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung ist die Auswahl der Schalter und Steckdosen. Früher waren sie schlicht Bauteile eines Stromkreises, heute erhalten sie Gesellschaft von Dimmern, Sensoren und in die Steckdose integrierten USB-Anschlüssen. Eine effektvolle Maßnahme ist der Einsatz von schaltbaren Steckdosen. Hierbei wird die Steckdose, die die Leuchte mit Strom versorgt, über einen Wandschalter ein- oder ausgeschaltet. Eine Idee, die bereits bei der Elektroplanung bedacht werden muss.

LICHTFARBE UND FARBWIEDERGABE

„Selbstverständlich ist die perfekte Positionierung der Leuchten wichtig, aber auch die Qualität des Leuchtmittels entscheidet darüber, ob wir uns in einem Raum wohlfühlen. Hierbei sind die Lichtfarbe und die Farbwiedergabe des Leuchtmittels entscheidende Faktoren“, betont Iris Vollmann. Die Lichtfarbe, gemessen in Kelvin, entscheidet darüber, ob wir das Licht als eher kalt oder eher warm empfinden. Eine als warm empfundene Lichttemperatur beträgt circa 2.700 Kelvin. Je höher die Kelvinzahl, desto kälter wirkt das Licht. Der Wert für die Farbwiedergabe entscheidet darüber, wie „natürlich“ beleuchtete Gesichter oder Materialien in ihrem Licht erscheinen. Der Index für die beste Farbwiedergabe (gemessen in Ra) beträgt 100 und entspricht dem Tageslicht. Je näher das Leuchtmittel an diesen Wert heranreicht, umso angenehmer empfinden wir die Beleuchtung.

Susanne Speckter



RIESTERER
MALER- UND
STUCKATEURBETRIEB

Riesterer
Maler- und Stuckateurbetrieb
Talstraße 17
79189 Bad Krozingen

Tel.: (07633) 9 38 27 27
info@riesterer-maler.de
www.riesterer-maler.de

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

Baudler

Dach

...wir steigen Ihnen aufs



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

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



Witterung

Schritt für Schritt zum winterfesten Haus

Der Winter steht vor der Tür. Damit das eigene Zuhause bei kühler Witterung keinen Schaden nimmt und gleichzeitig warm, sicher und energieeffizient bleibt, sollten Eigentümer ihr Haus rechtzeitig auf die kalte Jahreszeit vorbereiten – von innen und außen.

Tatsächlich ist das Winterfestmachen des eigenen Hauses eine wichtige Investition in den Komfort und den Wert der Immobilie. Wird es draußen kalt und nass, drohen Schäden, deren Beseitigung nicht nur Geld, sondern auch Zeit verschlingt. Wer sein Haus rechtzeitig inspiziert und Schritt für Schritt Risiken eliminiert, kann dem Winter gelassen entgegentreten.

DACHRINNEN UND FALLROHRE

Dachrinnen und Fallrohre von Blättern, Schmutz, Ablagerungen und anderen Verunreinigungen zu befreien, sorgt dafür, dass Regenwasser und Schmelzwasser richtig abfließen können. Zudem werden damit Schäden am Dach und an der Gebäudestruktur verhindert sowie Überschwemmungen in der Umgebung des Hauses vorgebeugt.

FENSTER UND TÜREN

Fenster und Türen sollten gut isoliert sein. Es gilt also, undichte Stellen oder Spalten um Fensterrahmen, Türöffnungen und Glasscheiben abzudichten, um das Eindringen von Kaltluft und das Entweichen von warmer Luft zu verhindern. Diese Maßnahmen verbessern die Energieeffizienz des Gebäudes, da Wärmeverlust minimiert und Heizkosten gesenkt werden.

WASSERLEITUNGEN

Eingefrorene Wasserleitungen können zu erheblichen Schäden führen, einschließlich Rohrbrüchen und Wasseraustritten. In unbeheizten Bereichen des Hauses, etwa in Kellern oder auf Dachböden sollten Wasserleitungen darum isoliert werden. Aus den Leitungen, die im Winter nicht benötigt werden, wie beispielsweise Außenzapfstellen für den Garten, sollte das Wasser vollständig abgelassen werden. Zudem sollten die Innentemperaturen im Haus nicht unter 16 Grad fallen, insbesondere in Bereichen, in denen Wasserleitungen verlaufen. Das Hochhalten der Temperatur auf einem ausreichenden Niveau verhindert das Einfrieren der Leitungen.

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

AUSSENWÄNDE

Risse im Putz gehören zu den häufigsten Fassade-schäden. Beim Check der Außenwände sollten solche Mängel sofort repariert werden, da eindringendes Wasser sich bei Frost ausdehnt und den Putz sprengen kann.

SCHORNSTEIN UND KAMIN

Ein wichtiger Teil des Checks ist die Reinigung des Schornsteins, um Ablagerungen wie Ruß und Teer zu entfernen. Diese Ablagerungen stellen ein Risiko dar, da sie zu Bränden oder zum Austritt von Kohlenmonoxid führen können. Eine regelmäßige Schornsteinreinigung gewährleistet die Sicherheit und Effizienz des Kamins. Der Kamin sollte zudem einem Funktionscheck unterzogen werden, um sicherzustellen, dass er ordnungsgemäß zieht und rauchfrei brennt.

HEIZUNG

Mit Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper im Haus sorgfältig geprüft werden. Gibt ein Heizkörper nicht die gewünschte Wärme ab, ist es ratsam, ihn zu entlüften. Wichtig hierbei: Die Umwälzpumpe sollte 30 Minuten vorher ausgeschaltet werden, damit sich Luftblasen ansammeln. Nach dem Entlüften kann die Heizungsregelung auf den Winterbetrieb umgestellt werden.

Astrid Zehbe

Kamine & Öfen

Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen gemäß der Bundesimmissionsschutzverordnung bestimmte CO₂- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder anderenfalls abschalten.

Draußen ist es nass und kalt, drinnen lodert der Kaminofen: In der dunklen Jahreszeit ist vor dem Kaminofen der begehrteste Platz im Haus und in der Wohnung. Nicht nur die schnelle Wärme, auch der Blick auf das Flammenspiel schaffen eine behagliche Atmosphäre. Allerdings legt das Bundesimmissionsschutzgesetz, kurz BImSchV, strenge Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid fest.

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

WAS GILT AB 2024?

Ein Blick auf die festgelegten Zeitfenster für die erforderlichen Umrüstungen zeigt, dass mit Ende des Jahres 2024 die letzte Übergangsfrist ausläuft. Danach trifft es die Einzelraumfeuerungsanlagen, die von 1995 bis 21. März 2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden. Wer ein solches Gerät besitzt, sollte einen Blick auf die Leistungsdaten werfen: Die Prüfstands-Messbescheinigung des Herstellers beinhaltet alle relevanten Daten. Liegt diese Messung nicht vor, kann sie nachträglich vor Ort durch einen Schornsteinfeger ausgeführt werden. Nur unter Einhaltung der Grenzwerte darf das Gerät weiterbetrieben werden. Alle anderen Anlagen müssen außer Betrieb genommen oder mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden.

AUSNAHMEN UND BUSSGELDER

Von den Regelungen ausgenommen sind wegen ihrer geringen Nutzungszeiten

- nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Leistung von weniger als 15 Kilowatt,
- offene Kamine,
- Grundöfen sowie
- historische Öfen, die vor 1950 hergestellt wurden.
- Auch Öfen in Wohnungen, die allein zur Beheizung der Wohnung dienen, sind nicht betroffen.

Wer eines dieser Geräte betreibt, kann dies also auch weiterhin tun. Für alle anderen gilt: Wer trotz Verpflichtung die niedrigen Grenzwerte überschreitet, riskiert ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

GRENZWERTE FÜR BESTEHENDE ÖFEN GELTEN SEIT 2015

Während vor 1975 hergestellte Kaminöfen bereits bis Ende 2014 umgerüstet oder außer Betrieb genommen wurden, folgten Schritt für Schritt weitere Geräte. Anhand der Kaminöfenverordnung wurden alle zwischen 1975 und 1984 produzierten Modelle bis Ende 2017 umgestellt. Die dritte Stufe der Umstellung erfolgte Ende 2020. In dieser Etappe waren die Geräte aus den Jahren 1985 bis 1994 fällig.

Seitdem dürfen solche älteren Einzelraumfeuerungsanlagen, die feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle verfeuern, die strengeren Abgas-Grenzwerte

- für Staub von 0,15 Gramm je Kubikmeter und
- für Kohlenmonoxid von 4 Gramm je Kubikmeter

Anna Katharina Fricke

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.

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



Mieter-Bonitätsauskunft?

Dafür haben wir jemanden!

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

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




Haus & Grund Freiburg begrüßt Dr. Mondon als neuen Energieberater



Am 01.10.2023 hat Herr Dr. Andrew Mondon seinen Dienst beim Haus & Grund Freiburg e.V. begonnen. Er tritt als Energieberater in die Fußstapfen von Herrn Dipl. Ing. Gerhard Tanner und übernimmt die Energieberatung für die Mitglieder jeden vierten Mittwoch eines Monats.

Dr. rer. nat. Andrew Mondon studierte Materialwissenschaften an der Universität Freiburg. Nach seiner Promotion 2015 am Fraunhofer ISE auf dem Gebiet der Entwicklung von Si Solarzellen verbrachte er 2 Jahre in der Entwicklung von Solarzellen auf der Basis von Verbindungshalbleitern und darauf weitere 2 Jahre als Projektleiter in der Entwicklung neuartiger Module. In dieser Zeit entwickelte er einen neuen Modultyp, welcher aktuell in Produktion geht. Er blickt auf einen Erfahrungsschatz aus den Themen der Elektrochemie, Korrosion, Materialprüfung, Konstruktion, technischer Nutzung verschiedener Materialien und Erfahrung in Prozessentwicklung, Automatisierung und Projektleitung. Aufgrund persönlicher Interessen an Umsetzung von Energieoptimierung, bedarfsgerechtem Materialeinsatz und damit verbundenen Investitionen absolvierte er eine berufsbegleitende

Ausbildung zum zertifizierten Energieberater an der Technischen Universität Darmstadt und ist bei der dena als Energieeffizienzexperte sowohl für Energieberatung für Wohngebäude als auch für energieeffizientes Bauen und Sanieren gelistet.

Am Anfang seiner Karriere als Energieberater bekam er die Unterstützung zweier Mentoren. Einer – Herr Tanner – unterstützte ihn auf dem Feld der Gebäudehülle, ein weiterer auf dem Feld der Gebäudetechnik.

Dr. Mondon ist außerdem Mitglied im Verwaltungsbeirat zweier Wohnungseigentümer-gemeinschaften und Mitglied im Bauausschusses einer Eigentümergemeinschaft. Durch diese Entwicklung kennt er sowohl den Blick durch die Brille eines Investors bzw. Investorin als auch durch die Brille eines Immobiliennutzers bzw. Nutzerin. So ist er sehr gut in der Lage, sich in die Position der Beratenen zu versetzen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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)

Energieberater - neue Rubrik auf der Homepage

Informationen rund um das Thema Energie, Solar und Heizung

Als neuen Service haben wir auf der Homepage die Rubrik „Energieberater“ ins Leben gerufen. Dort finden Sie aktuell Informationen zu den Themenfeldern Energie, Solar und Heizung. Dieser Bereich wird künftig stetig ausgebaut und ergänzt.

Der Klimaschutz wird in den nächsten Jahren das beherrschende Thema sein. Auch und gerade für den Gebäudesektor. Häufig sieht man jedoch vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr. Die Informationsflut führt dazu, dass man regelmäßig kaum schlauer ist als zuvor.

Mit der Rubrik „Energieberater“ wollen wir Ihnen daher einen zentralen Ort anbieten, an dem wir Informationen sammeln, zusammenführen und hier und da auch verständlicher erklären. Zusätzlich finden Sie in dem neuen Bereich „Energieberater“ den Link zum Online-Sanierungsrechner des Bundesministeriums für

Wirtschaft und Klimaschutz. Dieser Rechner ist sehr einfach in der Anwendung, bietet Ihnen aber wichtige erste Informationen zum energetischen Zustand Ihres Hauses. Probieren Sie es einfach aus!

Wie erreichen Sie die Rubrik „Energieberater“? Ganz einfach: Sie loggen sich – wie gewohnt – mit dem Passwort in den Mitgliederbereich ein. Dort finden Sie dann die neue Rubrik. Der Mitgliederbereich ist auf der Startseite unserer Homepage oben rechts verlinkt und leicht zu erreichen. Sie haben das Passwort vergessen? Kein Problem! Es wird in jeder Ausgabe der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung unter der Rubrik „Verlagsprogramm“ veröffentlicht.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



NEU: Energieratgeber

Im Mitgliederbereich stellen wir Ihnen Informationen rund um das Thema Energie, Solar und Heizung zum Lesen und Herunterladen bereit. Sie finden dort u.a.

Merkblätter zu PV-Anlagen und Balkonkraftwerken
eine Übersicht zum neuen "Heizungsgesetz" sowie
einen Online-Sanierungsrechner

» Mitgliederbereich

Brigitte Kern

25-jähriges Dienstjubiläum bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Bereits im September konnte Brigitte Kern auf ihr 25-jähriges Dienstjubiläum bei der Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg zurückblicken.

Die Jubilarin hat im September 1998 ihre Ausbildung ursprünglich beim Verband Haus & Grund Freiburg begonnen. Nach ihrem erfolgreichen Ausbildungsabschluss und einigen Jahren Tätigkeit im Sekretariat und der Mitgliederverwaltung des Eigentümerverbandes wechselte sie aber schließlich zur Tochtergesellschaft Haus & Grund Immobilien GmbH. Dort ist sie hauptsächlich im Bereich der Hausverwaltung tätig. Viele Mitglieder schätzen sie

für ihre freundliche und kompetente Art.

Der Geschäftsführer des Verbandes, Stephan Konrad, und der Prokurist der Immobilien GmbH, Michael Fischer, dankten im Rahmen eines Sektumtrunks für die jahrelange gute Zusammenarbeit.



Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR DEUTSCHLAND

Oktobre 2023, **117,8**

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktobre 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/ 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%**.

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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 10.01.2024

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - info@perfectlayout.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

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



Seit 1870

Klar
Adolf
Sanitärtechnik

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

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

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644-929496 oder 0761-3873677

www.isotec-walzer.de



ISO TEC
Wir machen Ihr Haus trocken

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



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

Veeser

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

Hassler Blitzschutz + Elektro GmbH

Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für
Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung
Montageservice · www.palmenheizung.de



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen

(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07

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



prodomo
systeme
aus eigener Produktion

Sonnen-Insektenschutz nach Maß

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



pro domo-Systeme UG

www.prodomo-Systeme.com

Beratung - Verkauf - Montage

Telefon : 07665/9472577

e-mail : 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 E-mail: info@glasfenschmidt.de