

107. Jahrgang

Ausgabe
03 | 2023



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Photovoltaik Pflicht in BW

GILT BEI GRUNDLEGENDEN
DACHSANIERUNGEN

Wohneigentum Erwerb erleichtern

HAUS & GRUND FORDERT
MASSNAHMENPAKET

Sonder-Beratung Immobilienverkauf

EIN SERVICE DER HAUS & GRUND
IMMOBILIEN GMBH



FREIBURG BETZENHAUSEN

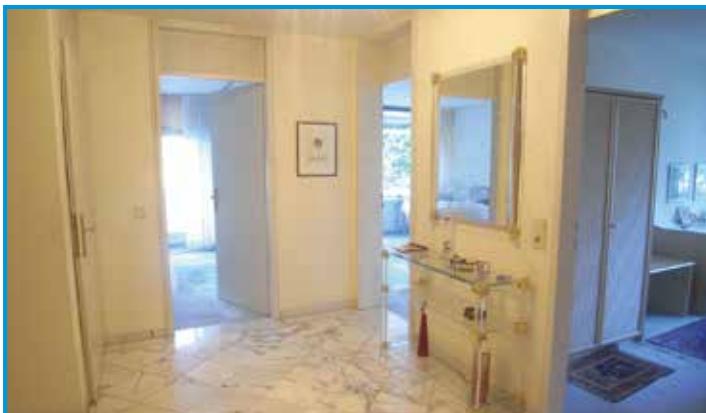
bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 38 m², Hochparterre, Parkett, Balkon, Baujahr 1973, Öl-ZH, EV 130 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse E, EBK, modernes Wannenbad

KP € 220.000,-

UMKIRCH

bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung im 9.OG
Wohnfläche ca. 100m², Hochhaus mit Aufzug, Baujahr 1972, renovierungsbedürftig, 2 große Balkone, 2 Bäder, Öl-ZH, EV 106kWh/m²a, Energieeffizienzklasse D

KP € 250.000,- INKL. STELLPLATZ



FREIBURG ZÄHRINGEN

bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 88 m², 3.OG, 2 Balkone, Baujahr 1972, 2 Aufzüge, Öl-ZH, EV 133 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse E, EBK, Keller, Garage

KP € 350.000,-

BUGGINGEN

bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im DG, Wohnfläche ca. 81 m², charmanter Altbau, Baujahr 1920, Gas-EH 164 kWh/m²a, F, schöne Holzbalken, Duschbad

KP € 215.000,-



POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg
Gilt bei allen grundlegenden Dachsanierungen von bestehenden Gebäuden
- 6 Anschlussfinanzierung
Darlehen bis zur Abzahlung durchplanen
- 7 Kommentar
Vermietergeld statt Klimageld
- 7 Neubau: Bauherren müssen tief in die Tasche greifen
- 7 Mieten 2022 real gesunken
Haus & Grund: Weitere mietrechtliche Eingriffe überflüssig
- 8 Kommentar
Demokratie statt Ideologie
- 8 Nicht nur die Mieten steigen!
Steigende Löhne machen die Mieten in vielen Fällen bezahlbar!
- 9 Immobilienverkauf
Haus verkauft – gehen die Versicherungen mit?

RECHT & STEUER

- 10 Haus mit undichtem Keller gekauft
- 10 Modernisierungskosten und Mieterhöhung
- 11 Übertragung des Familienheims
Neues zur Erbschaftsteuerbefreiung
- 11 Skonto muss vereinbart werden
- 12 Besuche von der Nachbarskatze
- 12 Wann verjährt der Schadenersatzanspruch des Vermieters?
- 13 Buchbesprechungen:
- Erfolgreich Vermieten
- VOB Teile A und B

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Erwerb von Wohneigentum erleichtern
Haus & Grund fordert Maßnahmenpaket
- 14 Buchbesprechung
Wohnungseigentumsgesetz
- 15 WEG und Gebäudeversicherung

RUND UMS HAUS

- 15 Balkon: Eine kleine Oase
- 16 Fassadenbegrünung: Grüne Wände
- 17 Niedertemperatur-ready
Ready or not?
- 18 Heizungen: Nach 30 Jahren Betrieb ist Schluss
Austauschpflicht gilt dieses Jahr für vor 1993 eingebaute Heizkessel
- 19 Wärmepumpen - Zwischen Wunsch und Wirklichkeit
- 20 Energiesparen - bezahlbare Maßnahmen, spürbare Wirkung

VERBANDSINFO

- 21 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Digitale Jagd auf Wuchermieten?
Mehr Dichtung als Wirklichkeit!
- 22 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf
Ein Service der Haus & Grund Immobilien GmbH
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

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



SCHERER
SÜDBADEN

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

Wasserschadensanierung
Leckageortung | Trocknung | Schadensbehebung

Brandschadensanierung
Gebäudesicherung | Demontage & Reinigung
Wiederinstandsetzung

Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg

Gilt bei allen grundlegenden Dachsanierungen von bestehenden Gebäuden

Seit 1. Januar 2023 ist die finale Stufe der Photovoltaik-Pflicht im Südwesten in Kraft getreten: Bei einer grundlegenden Dachsanierung müssen Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden eine Photovoltaikanlage installieren. Darauf weisen die vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Programme Zukunft Altbau und Photovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg hin. Wer sein Dach großflächig saniert, muss mindestens 60 Prozent der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen belegen. Alternativ ist auch die Installation einer solarthermischen Anlage möglich. Die Zahl der Solaranlagen wird aufgrund der neuen Regelung deutlich zunehmen.

Wer eine Photovoltaikanlage errichtet, erzeugt günstigen Solarstrom. Das macht unabhängiger vom Stromversorger, widerstandsfähiger gegen die steigenden Strompreise und trägt zu einem klimaneutraleren Strommix bei. Je nach Größe der Anlage und dem Strombedarf wird in Wohngebäuden rund ein Drittel des Ökostroms für die Beleuchtung und elektrische Geräte selbst verbraucht. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die einen Solarstromspeicher, ein Elektroauto oder eine Wärmepumpe haben, können den wirtschaftlich lukrativen Eigenverbrauch des Stroms vom Dach noch weiter steigern.

Den Teil, der nicht selbst genutzt werden kann, speist die Anlage gegen eine Vergütung in das öffentliche Netz ein. Diese wurde im Sommer 2022 deutlich angehoben: Der Vergütungssatz für Hausdachanlagen unter zehn Kilowatt installierter Leistung liegt nun bei 8,2 Cent pro Kilowattstunde. Das sind rund 30 Prozent mehr als zuvor. Inzwischen ist auch eine Volleinspeisung wieder attraktiv. Hier liegt die Vergütung bei 13 Cent pro Kilowattstunde.

60 PROZENT DES DACHS MÜSSEN BELEGT WERDEN

„Wer künftig sein Dach grundlegend saniert, muss mindestens 60 Prozent der für Solarenergie geeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen ausstatten“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Diese Regel ist der vierte und letzte Schritt im Klimaschutzgesetz Baden-Württembergs bezüglich der Photovoltaik-Pflicht.“ Vorher galt dies schon beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden und Parkplätzen.

Die 60 Prozent sind dabei als Mindestanforderung zu verstehen. Oftmals ist auch die Installation einer größeren Solaranlage bis hin zu einer vollständigen Abdeckung der geeigneten Dachflä-

che sinnvoll. Dies gilt zum Beispiel für die Eigentümerinnen und Eigentümer, die bereits eine Wärmepumpe betreiben, ein E-Auto nutzen oder eine solche Anschaffung planen. Sie reduzieren mit der größeren Anlage die Kosten für den gestiegenen Stromverbrauch. Außerdem sinken bei größeren Anlagen die relativen Kosten. Meist ist eine Vergrößerung der Anlage auch sinnvoll, um den zusätzlich erzeugten Strom einzuspeisen.

DEFINITION: WAS IST EINE GRUNDLEGENDE DACHSANIERUNG?

Als grundlegende Dachsanierung gelten Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung eines Flachdachs oder die Eindeckung eines Steildachs großflächig erneuert wird. Dabei ist es unerheblich, ob eine Wiederverwendung der Baustoffe erfolgt oder nicht. Aber es gibt auch Ausnahmen: wenn Baumaßnahmen ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden, etwa Sturmschäden, dann handelt es sich nicht um eine grundlegende Dachsanierung.

Zudem muss es sich mindestens um eine zusammenhängende Dachfläche von 20 Quadratmetern handeln, sonst gilt die Dachfläche als nicht ausreichend für eine Solarnutzung geeignet. Als solargeeignet gelten Dachflächen außerdem, wenn sie ausreichend von der Sonne beschienen werden. „Damit sind nicht verschattete oder nur wenig verschattete Dachflächen gemeint, die nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet sind“, erklärt Tina Schmidt vom Photovoltaik-Netzwerk Baden-Württemberg. „Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad, die nach Norden zeigen, stuft die Landesregierung als nicht geeignet ein.“

Für eine Solarnutzung grundsätzlich als ungeeignet gelten kleine Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern. Denkmalschützte Gebäude sind nicht prinzipiell von der Solar-Pflicht ausgenommen, hier erfolgt eine Einzelfallprüfung. Zudem ist es möglich, einen Härtefallantrag bei der unteren Baurechtsbehörde zu stellen, wenn die Installation einer Photovoltaikanlage einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand verursachen würde. Diese Anträge haben inzwischen allerdings nur noch im Einzelfall Erfolg.

EIN BEISPIEL

Geht man bei einem freistehenden Einfamilienhaus von rund 100 Quadratmetern solargeeigneter Dachfläche aus, sind mindestens 60 Quadratmeter des Dachs zu belegen. Das ergibt eine installierte Leistung der Solaranlage von rund zwölf Kilowatt. Eine Photovoltaikanlage kostet derzeit pro Kilowatt Leistung rund 1.600 bis 1.900 Euro, die gesamte Beispielanlage also rund 21.000 Euro. Mit ihr können je nach Ausrichtung der Anlage rund 12.000 Kilowatt-

**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

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10
Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

stunden Strom im Jahr erzeugt werden. Das ist mehr als dreimal so viel, wie der durchschnittliche Haushaltsstromverbrauch einer Familie beträgt - allerdings ohne Wärmepumpe und E-Auto. Spätestens zwölf Monate nach der Errichtung der Anlage müssen die Eigentümerinnen oder Eigentümer der unteren Baurechtsbehörde eine Bestätigung der Bundesnetzagentur zukommen lassen, dass die Photovoltaikanlage im Markstammdatenregister registriert worden ist.

ANDERE ERFÜLLUNGSMÖGLICHKEITEN DES GESETZES

Es stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, das Gesetz zu erfüllen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können die Anlagen statt aufs Hausdach auch in unmittelbarer räumlicher Umgebung installieren. Dazu zählt beispielsweise die Fassade, der Carport oder der Garten. Die Verpachtung der Dachfläche an Dritte, die dort eine Solaranlage installieren und betreiben, ist ebenfalls möglich. Eine weitere Option ist die Installation einer solarthermischen Anlage, die das Brauchwasser erwärmt oder die Heizung unterstützt. Damit haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen Spielraum bei der Umsetzung der Photovoltaik-Pflicht. Das Potenzial der Solar-Pflicht ist hoch. Jedes Jahr greift sie bei geschätzt 27.000 Wohngebäuden und 7.000 Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg, deren Dächer für eine Solarnutzung geeignet sind und auf denen bisher noch keine Photovoltaikanlage installiert wurde.

Weiterführende Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (erreichbar Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de. Regionale Ansprechpartner des Photovoltaik-Netzwerks Baden-Württemberg stehen unter: www.photovoltaik-bw.de.

DIE WICHTIGSTEN DATEN DER PHOTOVOLTAIK-PFLICHT IN BADEN-WÜRTTEMBERG IM ÜBERBLICK

- Seit 1. Januar 2022: Neubau von Nichtwohngebäuden
- Seit 1. Januar 2022: Neubau von offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen
- Seit 1. Mai 2022: Neubau von Wohngebäuden
- Seit 1. Januar 2023: bei grundlegender Dachsanierung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden

Die Details sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg geregelt.

FAQ ZUR SOLAR-PFLICHT

Antworten auf Fragen zur Photovoltaik-Pflicht gibt es hier:



Sparen Sie beim Sanieren das CO₂ gleich mit.

Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.

Weitere Infos sowie Terminvereinbarung unter sparkasse-freiburg.de

Weil's um mehr als Geld geht.



Anschlussfinanzierung

Darlehen bis zur Abzahlung durchplanen

Wer vor wenigen Jahren eine Immobilienfinanzierung startete, profitierte von traumhaft niedrigen Zinsen. Um künftige böse Überraschungen zu vermeiden, sollten Kreditnehmer sich jetzt schon über die Anschlussfinanzierung Gedanken machen.

Bei Abschluss einer Baufinanzierung vereinbart der Darlehensnehmer mit der kreditgebenden Bank einen Zeitraum, für den die Zinsen festgeschrieben werden. Oft läuft dieser über zehn Jahre oder mehr. Wer nun vor einigen Jahren eine Immobilie finanzierte, konnte sich dank historisch niedriger Zinsen relativ viel leisten: Das persönliche Budget lag noch deutlich höher als in der jetzigen Marktphase mit Zinsen um die 3 Prozent. Gleichzeitig waren die Immobilienpreise aber auch – beflügelt durch die Niedrigzinsphase – auf einem Allzeithoch. Kurzum: Viele Käufer haben sehr hohe Summen zu niedrigen Zinsen finanziert.

PROBLEM BEI KÜNFTIG STEIGENDEN ZINSEN

Die Crux: Oft ist das Darlehen nach Ablauf der Zinsbindung nur zu einem Teil abbezahlt – dann muss eine Anschlussfinanzierung her. Dabei bietet der Kreditgeber einen neuen Zinssatz an, der sich nach dem aktuellen Zinsniveau auf dem Finanzmarkt richtet. Dies kann für den Kreditnehmer vor allem dann schwierig werden, wenn der nun gültige Zinssatz signifikant über dem Zins der Erstfinanzierung liegt und eine noch relativ hohe Restschuld vorhanden ist, beispielsweise aufgrund von niedrigen Tilgungssätzen.

Bereits in der Vergangenheit haben Darlehensnehmer bei der Anschlussfinanzierung eine böse Überraschung erlebt, weil durch eine ungünstige Zinsentwicklung ein deutlich höherer Sollzins berechnet wurde als für den ursprünglichen Kredit. In diese Falle könnten nun insbesondere die bisherigen Profiteure der Niedrigzinsen tappen, die erst vor wenigen Jahren einen Kredit aufgenommen haben. Hier gilt es, sich bereits jetzt Gedanken um die Anschlussfinanzierung zu machen und genau zu kalkulieren.

AKTUELLE ZINSEN SICHERN

Mit Prognosen über das zukünftige Zinsniveau halten sich die Experten zwar eher zurück – auch wegen der derzeit unsicheren politischen und wirtschaftlichen Situation. Aber über das Ende der

Niedrigzinsphase und dass die Zeichen eher auf Zinssteigerung stehen, darin ist man sich einig.

Eine Lösung zur Sicherung niedriger Zinsen kann ein Forward-Darlehen sein. Dieses kann der Kreditnehmer schon mehrere Jahre vor Ablauf der Zinsbindungsfrist abschließen. Damit sichert er sich aktuelle Zinsen für die zukünftige Finanzierung und genießt finanzielle Planungssicherheit über einen langen Zeitraum.

JE SPÄTER DIE AUSZAHLUNG, DESTO MEHR ZINSAUFSCHLAG

Wer sich für ein solches Annuitätendarlehen mit Zinsbindung im Voraus entscheidet, unterschreibt also heute den Vertrag, ruft das Geld aber erst in einigen Monaten oder gar Jahren ab. Die Vorlaufzeit – die sogenannte Forward-Periode – bis zur Auszahlung des Darlehens kann bis zu fünf Jahre nach Vertragsabschluss dauern, üblich sind eher 36 Monate. Währenddessen fallen weder Kredit- noch Bereitstellungszinsen an. Allerdings lassen sich die Banken Forward-Darlehen durch Zinsaufschläge von etwa 0,01 bis 0,05 Prozent pro Monat Vorlaufzeit bezahlen. Hier lohnt ein Vergleich der Angebote verschiedener Banken.

LEBENSHALTUNGSKOSTEN IM BLICK BEHALTEN

Käufer, die etwa vor zehn Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen haben, die nun ausläuft, sehen sich noch keiner dramatischen Zinssteigerung gegenüber – und damit dem Problem, die Raten nicht mehr bedienen zu können. Die derzeitige Diskrepanz zwischen heutigem Zins und dem aus dem Jahr 2013 ist bis dato relativ gering, denn auch zum damaligen Zeitpunkt betrugten die Zinssätze bereits zwischen 2 und 3 Prozent. Doch auch hier gilt es, sich zügig um die Anschlussfinanzierung zu kümmern und genau zu kalkulieren. Schließlich haben sich die Lebenshaltungskosten maßgeblich verteuert und stellen Darlehensnehmer auch bei geringer Zinssteigerung vor bisher ungeahnte Herausforderungen.

Anna Katharina Fricke

HINWEIS

Durchschnittliche Zinsangaben sind stets mit Vorsicht zu genießen. Der finale Finanzierungzinssatz hängt von der individuellen Situation des Kunden, dem Eigenkapitalanteil, der Beschaffenheit und Lage der Immobilie sowie den Konditionen der jeweiligen Bank ab.

PRAXISTIPP

Gerade bei einer Anschlussfinanzierung sollten Kreditnehmer nicht darauf warten, bis ihnen die Bank ein Angebot für die Prolongation schickt, sondern sich rechtzeitig um die Planung kümmern. In jedem Fall sollten sie nicht allein auf das Angebot der Hausbank vertrauen, sondern sich auch Offerten anderer Geldinstitute einholen. Oft bieten diese günstigere Konditionen an, sodass Kreditnehmer mit einer Umschuldung viel Geld sparen können.

**Happy renovieren?
Gerne! Das macht**

**HOPP UND
HOFMANN**



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

Kommentar

Vermietergeld statt Klimageld

Im vergangenen Jahr hat der deutsche Staat 13 Milliarden Euro an Sondereinnahmen durch die Bepreisung des CO2-Ausstoßes erhalten. Das Geld fließt vollständig in den Klima- und Transformationsfonds. Dies ist ein Sondervermögen, das eigentlich an alle Bürgerinnen und Bürger zurückerstattet werden soll.

Das zumindest ist der Plan der Ampel-Koalition, die dies im Koalitionsvertrag unter dem Begriff Klimageld vereinbart hat. Das Klimageld wäre eine erhebliche Entlastung für Eigentümer und Mieter, denn jede Bürgerin und jeder Bürger bekäme pro Kopf allein in diesem Jahr circa 150 Euro aus den Einnahmen des vergangenen Jahres ausgezahlt.

Aber das Klimageld wird von der Bundesregierung nicht vorangetrieben, denn der Wunsch, alle Bürgerinnen und Bürger zu entlasten, ist nur gering ausgeprägt. Stattdessen geht es SPD und Grünen um die eigene Klientel: Mit der Einschränkung der Umlauffähigkeit des CO2-Preises werden seit dem 1. Januar alle Mieterinnen und Mieter zumindest anteilig von der Zahlung befreit. Im Gegenzug müssen private Vermieter seit Januar dieses Jahres neben ihrem eigenen CO2-Preis zusätzlich einen Anteil der CO2-Kosten ihrer Mieterinnen und Mieter übernehmen.

Auf diese Mehrkosten sollten Sie sich vorbereiten und prüfen, ob eine Erhöhung der Kaltmiete möglich und nötig ist, um die Mehrausgaben zu kompensieren. Sonst droht mit der Abrechnung der Betriebskosten Ende des Jahres ein Vermietergeld statt eines Klimageldes.

Neubau

Bauherren müssen tief in die Tasche greifen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 insgesamt um 16,9 Prozent gegenüber November 2021 gestiegen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 Prozent. Den größten Anteil daran haben Beton- und Mauerarbeiten, die um 17,6 Prozent beziehungsweise 13,6 Prozent teurer wurden. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise sogar um 20,3 Prozent; Erdarbeiten waren 15,7 Prozent teurer als im November 2021.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2022 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 17,8 Prozent zu. Dazu gehören vor allem Tischlerarbeiten, die um 19,5 Prozent teurer wurden. Neben den Baupreisen stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Prozent.

Anna Katharina Fricke

Mieten 2022 real gesunken

Haus & Grund: Weitere mietrechtliche Eingriffe überflüssig

Die Nettokaltmieten sind im vergangenen Jahr real um 6,1 Prozent gesunken. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland mit Verweis auf aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes hin. „Deutlicher können die Hinweise nicht sein, dass die von der Ampel-Koalition geplanten Mietrechtsänderungen überflüssig sind“, betonte Verbandschef Kai Warnecke. Er forderte die Bundesregierung auf, ihre Arbeit darauf zu konzentrieren, dass hinreichend bezahlbare Energie vorhanden sei und mehr Wohnungen gebaut würden.

Warnecke wies darauf hin, dass die Herausforderungen für die Wohnungspolitik vielfältig seien. So dürfe sich die Energiepolitik für den Gebäudebestand nicht in immer höheren Anforderungen und kürzeren Fristen erschöpfen. Er forderte zudem endlich ein Klimageld einzuführen und auch die Sanierungsmaßnahmen zu fördern, die gesetzlich gefordert seien.



Immobilienvermietung ist Vertrauenssache


Profitieren Sie von unserer Erfahrung und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE

Haus & Grund
Immobilien GmbH | Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



Kommentar

Demokratie statt Ideologie

Die Energiewende muss vorankommen. Daran besteht kein Zweifel. Allein das Wie steht zur Debatte – und es muss auch zur Debatte stehen.

Auf europäischer Ebene hat sich Wirtschaftsminister Robert Habeck vehement für die EU-Notfallverordnung zum beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien eingesetzt. Damit sollen unter anderem Windkrafträder schneller genehmigt und gebaut werden. Diese Beschleunigung geht einher mit einer eingeschränkten Beteiligung und Anhörung von Bürgerinnen und Bürgern. Das ist demokratisch bedenklich und führt keineswegs zu höherer Akzeptanz.

So darf es nicht weitergehen. Eine weitere Maßnahme hat Robert Habeck bereits in Planung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird voraussichtlich mit drastischen Einschnitten für private Eigentümer einhergehen. Schon ab Beginn nächsten Jahres soll der Neueinbau von klassischen Gas- und Ölheizungen verboten werden. Derartige Einschnitte müssen gut vorbereitet und sozial verträglich gestaltet werden. Dafür braucht es die Debatte im Bundestag und mit den Bürgerinnen und Bürgern. Dafür braucht es Demokratie statt Ideologie.

Kai H. Warnecke, Präsident

**Wir sind Exklusivpartner von
HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND**



ROLAND Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir
besonders günstige Konditionen!

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Haus & Grund®
Eigenamt, Schutz, Gemeinschaft.

Nicht nur die Mieten steigen!

Steigende Löhne machen die Mieten in vielen Fällen bezahlbarer!

Die Badische Zeitung titelte am 12.01.2023 „Die Mieten steigen wieder“. Genauso gut hätte man schreiben können „Die Lebensmittelpreise steigen“ oder „Kleidung wird teurer“. Diese Aussage ist so richtig wie auch gleichzeitig inhaltsleer. Derzeit steigen überall die Preise. Das ist Teil der Lebenswirklichkeit.

Speziell bei den Mieten verläuft die Debatte mitunter sehr hitzig. Dabei werden Daten und Fakten oft sehr gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. So wird immer wieder versucht, eine vermeintliche Mietenexplosion mit den Angebotsmieten der einschlägigen Immobilienportale nachzuweisen. Ein differenziertes Bild mit Bestandsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten bleibt dabei außen vor. Genauso verhält es sich mit geeigneten Vergleichsgrößen, wie etwa der Lohnentwicklung.

Dabei ist die Frage doch eher: sind die Mieten für die Mieter in den letzten Jahren weniger bezahlbar geworden? Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne und der Bestands- sowie der Neuvertragsmieten von 2015 - 2021 ausgewertet.

Das Ergebnis: In lediglich sechs von 400 Kreisen oder kreisfreien Städten hat die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen. Hier ist die Differenz vom Lohnzuwachs und der Steigerung der Bestandsmieten größer als ein Prozentpunkt. Um es vorweg zu nehmen: Freiburg gehört nicht zu diesen sechs Kreisen! In 13 weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung mit Abweichungen von weniger als einem Prozentpunkt nahezu gleich. In den übrigen 381 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten.

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. In der bundesweiten Betrachtung stiegen die Löhne von 2015 - 2021 um 14,2 Prozent auf 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

Freiburg bildet hier keine Ausnahme! Einer Lohnsteigerung von 16,1 % steht eine Entwicklung der Bestandsmieten von 8,4 % gegenüber. Die Neuvertragsmieten sind noch deutlich geringer gestiegen. Im Ergebnis muss man daher nüchtern festhalten: wenn die Löhne und Gehälter deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten, sind die Mieten im Schnitt eher bezahlbarer geworden!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Armin Schneider
Finanzierungsexperte
Tel. 0761 36887-78



Arben Rexhepi
Immobilienexperte
Tel. 0761 36887-14

LBS

Was ist Ihre Immobilie wert?

Jetzt kostenlos und unverbindlich:

Wohnmarktanalyse
www.lbsww-preisfinder.de



Immobilienverkauf

Haus verkauft – gehen die Versicherungen mit?

Immobilieneigentümer sind häufig gut abgesichert. Die Wohngebäudeversicherung ist unverzichtbar, genauso auch die Haftpflichtversicherung. Die Hausratversicherung schützt zudem das Hab und Gut im Inneren des Zuhauses. Doch was passiert mit dem Versicherungsschutz, wenn das Haus verkauft wird? Meist ändert sich dann der Versicherungsbedarf und die Policien sollten angepasst werden.

Grundsätzlich gilt, dass der vereinbarte Versicherungsschutz rund ums Gebäude entweder an die Immobilie oder an die Versicherungsnehmer gebunden ist. Damit unterscheidet sich dann auch, was mit dem Versicherungsvertrag bei Veräußerung der Immobilie geschieht.

DIE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG GEHT MIT AN DEN HAUSKÄUFER

Eine Wohngebäudeversicherung wird nicht für irgendein Haus abgeschlossen, sondern für ein ganz spezielles. Im Versicherungsvertrag ist die Anschrift, Wohnfläche, Ausstattung, Nutzungsart und Bauweise beschrieben. Danach bemisst sich der Versicherungsbeitrag. Wer zum Beispiel sein Haus verkauft und in ein neu gebautes Haus umzieht, braucht einen neuen Wohngebäudeversicherungsschutz.

Bei einem Hausverkauf bleibt der Vertrag bestehen und geht mit der Grundbuchumschreibung auf den neuen Eigentümer über, damit die Immobilie nicht plötzlich ohne Versicherungsschutz dasteht. Die neuen Eigentümer haben nach der grundbuchamtlichen Eintragung einen Monat Zeit, den Vertrag zu kündigen oder den bestehenden Schutz nach ihren Wünschen anzupassen.

WAS PASSIERT MIT DER HAFTPFLICHTVERSICHERUNG?

Das Haftpflichtrisiko eines selbstbewohnten Einfamilienhauses ist in der Privathaftpflichtversicherung des Versicherungsnehmers mit abgesichert. Der Versicherungsschutz reicht aber noch

viel weiter. Deshalb behalten die Versicherungsnehmer ihren Versicherungsvertrag auch bei Umzug oder Hausverkauf. Die neuen Eigentümer eines Einfamilienhauses sollten ihren Haftpflichtversicherungsschutz unverzüglich anpassen.

Wer allerdings seine Immobilie vermietet hat, benötigt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Diese ist speziell an ein Gebäude und Grundstück geknüpft. Bei einem Verkauf des Grundstücks oder Wohnhauses endet für die bisherigen Eigentümer das Haftpflichtrisiko mit der Grundbuchumschreibung. Und deshalb endet zu diesem Zeitpunkt auch der Versicherungsvertrag automatisch. Neue Eigentümer tragen ab Gefahrübergang das Risiko und sollten rechtzeitig für ihren Versicherungsschutz sorgen.

DER HAUSRAT ZIEHT MIT UM UND DIE HAUSRATVERSICHERUNG AUCH

Bevor das Eigenheim gänzlich den Besitzer wechselt, ziehen die alten Bewohner aus. Was sie mitnehmen, ist ihr persönliches Hab und Gut, ihr Hausrat. Und deshalb bleibt auch die Hausratversicherung für sie bestehen, sie müssen dem Versicherer nur unverzüglich den Umzug und die neue Anschrift melden. Der Versicherungsschutz muss in den meisten Fällen angepasst werden, insbesondere wenn sich die Wohnfläche oder Gefahrenumstände ändern. Es empfiehlt sich in diesem Fall auch immer, eine Überprüfung des Leistungsumfangs durchzuführen. Neue Tarife bieten meist einen umfangreicheren Schutz.

SIE HABEN FRAGEN ZU IHREM VERSICHERUNGSSCHUTZ?

Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 0761/208 88 57.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

FENSTERABDICHTUNG

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

Reißen Sie Ihre Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!



Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / Lö

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

Ich bin für Ihre Immobilie da.

Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.

0761 - 15 62 99 98



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



◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Haus mit undichtem Keller gekauft

Verkäufer verschwiegen Mangel: Käufer müssen sich an den Kosten einer neuen Abdichtung nicht beteiligen

2010 hatte Ehepaar A von Ehepaar B ein ca. 40 Jahre altes Reihenhaus gekauft. Wie üblich, wurde im schriftlichen Kaufvertrag die Haftung für Mängel ausgeschlossen. Allerdings hatten die Verkäufer B absichtlich verschwiegen, dass immer wieder Schimmel auftrat, weil der Keller des Hauses schlecht abgedichtet war.

Erst drei Jahre nach ihrem Einzug entdeckten die Käufer die feuchten Stellen. Daraufhin zogen sie vor Gericht und verlangten, die Verkäufer müssten eine neue Kellerabdichtung finanzieren. Nach dem Kostenvoranschlag einer Fachfirma sollte sie rund 23.000 Euro kosten.

Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf sprach dem Ehepaar A nur 2.500 Euro zu: Mit dem Betrag könne es die Feuchtigkeitschäden im Keller beseitigen lassen. Dafür müssten die Verkäufer einstehen, weil sie den Mangel arglistig verschwiegen hätten – nicht aber für eine völlig neue Abdichtung, die den Wert des Hausgrundstücks erhöhen würde.

Mit Erfolg legten die Hauskäufer gegen das Urteil Revision zum Bundesgerichtshof ein (V ZR 231/20). Das OLG habe richtig gesehen, dass hier der Gewährleistungsausschluss nicht greife, betonten die Bundesrichter. Denn die Verkäufer hätten die mangelhafte Abdichtung und ihre Folgen verschwiegen. Anders als das OLG meine, sei aber vom Schadenersatzbetrag nicht der Wertzuwachs abzuziehen, den eine fachlich einwandfreie Abdichtung des Kellers mit sich bringe.

Grundsätzlich gelte zwar: Ein durch arglistige Täuschung geschädigter Käufer solle einen Ausgleich für den Schaden erhalten, daran nicht zusätzlich Profit ziehen. Andererseits gelte aber auch: Wenn der Verkäufer eine mangelhafte Sache verkauft habe, müsse er den Mangel eben beseitigen. Sei dies nur durch ein neues Teil möglich – hier: eine neue Kellerabdichtung –, müsse der Verkäufer diesen Nachteil in Kauf nehmen. Jedenfalls bis zur Grenze des finanziell Zumutbaren, die hier noch keineswegs erreicht sei.

Das Ehepaar A müsse sich daher an den Kosten der neuen Abdichtung nicht beteiligen, auch wenn das Haus dadurch eine Wertsteigerung erfahre.

Urteil des Bundesgerichtshofs; vom 13.05.2022 – V ZR 231/20
onlineurteile.de -

Modernisierungskosten und Mieterhöhung

Vermieter müssen in der Mieterhöhungserklärung die Kosten nicht nach Gewerken aufschlüsseln

Viele Bremer Wohnungsmieter klagten gegen die Mieterhöhungen, die ihre Vermieterin, eine Immobiliengesellschaft, nach Modernisierungsmaßnahmen ankündigte. Gemäß Mietrecht können Vermieter die jährliche Miete um bis zu acht Prozent erhöhen, wenn sie Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt haben. Den Umfang der Erhöhung müssen sie den Mietern erläutern.

Die Bremer hielten die Mieterhöhungserklärungen der Vermieterin für unwirksam, weil die Modernisierungskosten unzureichend erläutert seien. Das Landgericht Bremen gab ihnen Recht: Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen an mehreren Gebäuden müssten Vermieter die Kostenpositionen weiter untergliedern, z.B. nach verschiedenen Gewerken oder konkreten Einzelarbeiten aufschlüsseln. Nur so könnten die Mieter die Kosten und die damit begründete Mieterhöhung auf ihre Berechtigung überprüfen.

Damit übertreibe die Vorinstanz die Anforderungen an so eine Erklärung, urteilte dagegen der Bundesgerichtshof (VIII ZR 337/21 u.a.). In erster Linie komme es darauf an, dass Vermieter deutlich machen, welchen Anteil der Gesamtsumme auf Instandsetzungsmäßignahmen entfällt. Denn deren Kosten dürften sie nicht auf die Mieter umlegen. Den Anteil der Instandsetzungskosten müssten Vermieter daher mit einer Quote oder einem bezifferten Betrag kenntlich machen.

Für die Mieter bringe es keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, wenn Vermieter die entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder ähnlichen Kriterien „aufdröselen“. Außerdem könnten Mieter, wenn sie die Angaben des Vermieters zu den Kosten überprüfen wollten, ohnehin Auskunft und Einsicht in die Kostenbelege verlangen. Auch so könnten sie herausfinden, ob weiterer Klärungsbedarf bestehe, und eventuell juristisch oder bautechnisch sachkundige Personen hinzuziehen.

Urteil des Bundesgerichtshofs; vom 20.07.2022 – VIII ZR 337/21 u.a.
onlineurteile.de

MOSER
beraten · planen · bauen



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

Übertragung des Familienheims

Neues zur Erbschaftsteuerbefreiung

Im Südwesten sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Zudem gelten ab 2023 verschärfte Bewertungsregeln. So können recht schnell die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer überschritten werden. Wird jedoch eine selbstgenutzte Immobilie an den Ehegatten oder ein Kind vererbt, ist dies unabhängig vom Wert der Immobilie erbschaftsteuerfrei, sofern der Erbe die geerbte Immobilie in den nächsten zehn Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERFREIHEIT

Im Erbfall bleibt die im Inland oder im EU/ EWR-Raum belegene selbstgenutzte Immobilie erbschaftsteuerfrei. Dies gilt zum einen für den Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner zum anderen ist die steuerfreie Übertragung der selbstgenutzten Immobilie des Erblassers auch auf ein Kind möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Kindern lediglich eine Wohnfläche bis zu 200 m² erbschaftsteuerfrei ist. Ist die übertragene Immobilie größer, wird der 200 m² übersteigende Teil als steuerpflichtig behandelt.

Voraussetzung für die Erbschaftsteuerbefreiung ist, dass der Erblasser die Immobilie bis zu seinem Tod selbst genutzt hat bzw. aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert war (z. B. wegen einer Pflegebedürftigkeit). Außerdem muss der Erbe unverzüglich in die Immobilie einziehen und diese weitere zehn Jahre lang als Familienheim selbst nutzen. Die Immobilie darf während der zehn Jahre nicht verkauft, vermietet oder lediglich als Ferienwohnung genutzt werden. Vielmehr muss in der geerbten Immobilie der Lebensmittelpunkt des Erben sein.

UNVERZÜGLICHE SELBSTMUTZUNG

Der Erbe muss das Familienwohnheim unverzüglich selbst nutzen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern, d. h. innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall. Angemessen ist nach der Rechtsprechung ein Zeitraum von sechs Monaten. Nach Ablauf von Sechs Monaten muss der Erwerber darlegen und glaubhaft machen, aus welchen Gründen ein Einzug nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Solche Gründe können z. B. vorliegen, wenn sich der Einzug wegen einer Erbauseinandersetzung verzögert.

Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erben, die nach Ablauf des Sechsmonatszeitraums zu einer längeren Verzögerung des Einzugs führen (wie z. B. eine Renovierung der Wohnung), sind nur unter besonderen Voraussetzungen nicht dem Erben anzulasten. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich die Renovierung deshalb länger hinzieht, weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss. Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erben in die Wohnung ist, umso höhere Anforderungen werden an die Darlegung des Erben und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke gestellt.

ZEHNJAHRESFRIST

Wird die zehnjährige Nachbehaltensfrist nicht eingehalten, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. Die Steuerbefreiung fällt allerdings dann nicht weg, wenn objektive Gründe vorliegen, die

dem Erben das selbständige Führen eines Haushalts im erworbenen Familienheim nicht mehr möglich machen. Dies wäre z. B. der Fall, wenn der erbende Ehegatte innerhalb der Zehnjahresfrist pflegebedürftig wird oder vor Ablauf der Zehnjahresfrist verstirbt. In einem jüngst vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall vererbte der Vater ein Einfamilienhaus an seine Tochter, welches diese zusammen mit ihrem Vater bewohnte. Nach dessen Tod wohnte sie zunächst weiter im Obergeschoss des Hauses. Nach sieben Jahren zog die Tochter aus. Im Anschluss wurde das Haus abgerissen. Die für das Familienheim vom Finanzamt zunächst gewährte Erbschaftsteuerbefreiung wurde der Tochter wegen Verstoßes gegen die zehnjährige Haltefrist rückwirkend versagt. Hiergegen wehrte sich die Tochter, mit Erfolg. Sie machte geltend, dass sie aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung des Hauses gehindert war. Sie habe sich wegen ihres Gesundheitszustands (Hüftleiden) kaum mehr in dem Haus bewegen können. Zudem war das Haus wegen seines baulichen Zustands nicht mehr nutzbar gewesen. Der letztlich angerufene Bundesfinanzhof urteilte, dass der Erwerber eines erbschaftsteuerrechtlich begünstigten Familienheims aus zwingenden Gründen an dessen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist, wenn sie Selbstnutzung objektiv unmöglich oder aus objektiven Gründen unzumutbar ist. Gesundheitliche Beeinträchtigungen können zwingende Gründe darstellen, wenn sie dem Erwerber eine selbständige Haushaltsführung in dem erworbenen Familienheim unzumutbar machen. Es wird damit darauf abgestellt, ob der Erbe in dem Familienheim noch einen Haushalt führen kann, nicht ob er überhaupt noch selbständig einen Haushalt führen kann. Es wäre also unschädlich wenn ein Erbe aus einem Haus auszieht, weil er beispielsweise die Treppe nicht mehr begehen kann.

Zweckmäßigkeitswägungen reichen nicht aus. So spielt der bauliche Zustand des Hauses keine Rolle. Es genügt also nicht, wenn der Erbe im Familienheim nicht den gewünschten Wohnkomfort verwirklichen kann.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Skonto muss vereinbart werden

Immobilien-Eigentümer achten oft auf jeden Euro und lieben Rabatte und Skonti. Im Baugewerbe sind sogenannte Skontovereinbarungen durchaus üblich. Damit kann man die Rechnungssumme reduzieren, wenn diese innerhalb einer bestimmten Frist bezahlt wird. Bis zu fünf Prozent Skonto räumen Handwerksfirmen in der Regel ein. Allerdings muss Skonto immer vorher vereinbart werden, erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Der Verbraucher muss sich z.B. beim Sanitärinstallateur ausdrücklich nach Skonto erkundigen. Außerdem muss die Vereinbarung eindeutig sein. Das heißt, es muss genau festgelegt werden, in welcher Höhe und innerhalb welcher Fristen und von welchen Zahlungen Skonto abgezogen werden kann. Unbedingt einhalten sollten Auftraggeber die vereinbarte Skontofrist. Relevant ist dabei nicht der Zeitpunkt der Zahlung, sondern der Stichtag des Zahlungseingangs auf dem Konto der beauftragten Firma – sofern nichts anderes vereinbart ist. Je nach Geldinstitut kann das bis zu drei Werktagen dauern.

Besuche von der Nachbarskatze

Hauseigentümerin kann nicht verlangen, dass die Tierhalterin ihre Katze einsperrt

Eine Hauseigentümerin forderte vor Gericht, gegen eine Katze aus der Nachbarschaft ein „Besuchsverbot“ zu verhängen: Das Tier verschmutzte ihren Garten mit Kot und habe ihren Vogelkasten beschädigt. Die Katze dringe sogar ins Haus ein, wenn die Terrassentür zum Lüften offenstehe, setze sich auf frisch gewaschene Wäsche und mache sich in der Küche über Speisen her.

Die Tierhalterin, die zwei Häuser weiter wohnte, bestritt, dass ihre Katze für diese Untaten verantwortlich war. Das Amtsgericht Ahrensburg wies die Klage der Hauseigentümerin gegen die Tierhalterin ab (49b C 505/21). Besuche freilaufender Katzen müssten in einer Umgebung mit vielen Einfamilienhäusern hingenommen werden, auch wenn sie zu geringfügigen Problemen führten.

Man könne Katzen nicht als „Stubentiger“ im Haus oder ständig angeleint im Garten halten. Das wäre praktisch nicht umsetzbar

und vor allem nicht artgerecht. Damit würde die klagende Hauseigentümerin allen Tierhaltern in der Nachbarschaft vorschreiben, dass sie ihre Katzen einsperren, also quasi „im Käfig halten“ müssten: So eine Rechtsposition sei nicht schützenswert.

Dass Katzen ins Haus spazierten, könne die Frau ohne Weiteres verhindern, indem sie die Terrassentür nicht unbeobachtet offenstehen lasse. Dies und offen herumstehende Speisen provozierten natürlich Besuche durch neugierige Katzen. Dass es das „beklagte“ Tier war, das für Schmutz und Schäden im Garten gesorgt habe, habe die Hauseigentümerin außerdem nicht beweisen können.

Urteil des Amtsgerichts Ahrensburg; vom 15.06.2022 – 49b C 505/21

[onlineurteile.de](#)

Wann verjährt der Schadenersatzanspruch des Vermieters?

Eine dilettantische Badsanierung der Mieterin führte 32 Jahre später zu einem Wasserschaden

1984 hatte ein Berliner Ehepaar das Badezimmer seiner Mietwohnung renoviert. Die Mieter entfernten die Dielen und verlegten Bodenfliesen – inklusive Bodenabfluss, aber ohne die nötigen Dichtungen. 32 Jahre später tropfte im Badezimmer der darunter gelegenen Wohnung eine Menge Wasser durch die Decke. Ein Bauexperte erklärte den Vermietern, die Zwischendecke könne jederzeit einstürzen: Offenbar sei seit vielen Jahren Feuchtigkeit von oben eingedrungen und habe die Holzbalken ruiniert.

Nun forderten die Vermieter von der Mieterin (ihr Mann war schon vor Jahren gestorben) 37.650 Euro. Sie müsse für den Schaden haften: Zum einen, weil der Boden seinerzeit unsachgemäß renoviert worden sei. Zum anderen, weil durch den unzulänglich abgedichteten Boden seit ca. 20 Jahren ständig Wasser in die darunter liegende Holzkonstruktion eingesickert sei. Denn die Rollstuhlfahrerin habe regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage der Vermieter mit der Begründung ab, ihr Anspruch auf Schadenersatz sei verjährt. Dem widersprach der Bundesgerichtshof (VIII ZR 132/20). Wenn Mieter die Mietsache beschädigten, verjährten die Ersatzansprüche der Vermieter zwar nach sechs Monaten. Aber diese Verjährungsfrist beginne erst, wenn das Mietverhältnis ende und die Vermieter die Mietsache zurückhalten.

Die Verjährungsfrist sei ausdrücklich an die Rückgabe der Wohnung geknüpft (§ 548 Bürgerliches Gesetzbuch). Die Frist sei mit

sechs Monaten relativ kurz bemessen. Dies solle Vermieter dazu bringen, nach dem Ende des Mietvertrags möglichst zügig ihre Ansprüche zu klären, die mit dem Zustand der Mietsache zusammenhängen. So hätten beide Vertragsparteien schnell Rechtsklarheit.

Im konkreten Fall wohne jedoch die Mieterin immer noch in der beschädigten Wohnung. Daher könnten die Vermieter ihre Ansprüche geltend machen, obwohl die schadenauslösende Abdichtung schon vor 32 Jahren verpfuscht wurde, betonten die Bundesrichter.

Mit dieser Vorgabe verwiesen sie den Rechtsstreit ans Landgericht zurück. Die Vorinstanz müsse nun noch prüfen, ob der Anspruch der Vermieter inhaltlich begründet sei. Darüber hinaus sei zu klären, ob die Vermieter eventuell vorrangig ihre Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen müssten.

Urteil des Bundesgerichtshofs; vom 31.08.2022 – VIII ZR 132/20

[onlineurteile.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



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
- GEBÄUDE-
SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

Buchbesprechungen

Erfolgreich Vermieten

Im Mietrecht wird viel gestritten. Die Broschüre will jedem Verwen-der der eingeheferten Mietvertragsmuster, also dem Vermieter, eine Hilfestellung geben, um möglichst schon zu Beginn des Mietver-hältnisses Streitpunkte zu vermeiden. Dabei orientiert sich der Aufbau der Broschüre an den einzelnen Regelungen des eingeheferten Wohnungsmietvertrages und stellt die Spezialregelungen des Ver-trages für die Vermietung eines Hauses, der ebenfalls eingeheftet ist, kurz an entsprechender Stelle dar.

Die Broschüre enthält Erläuterungen zu den Themenkreisen: Mieträume; Mietzeit und ordentliche Kündigung; Miete (mit Staf-felmiete, Indexmiete) und Nebenkosten; Schönheitsreparaturen; Sammelheizung und Warmwasserversorgung; Benutzung der Auf-zugsanlagen; Zustand und Übergabe der Mieträume; Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung; Elektrizität, Gas, Wasser; Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Ver-mieter; Bauliche Änderungen durch den Mieter; Außenantenne, Kabelanschluss; Instandhaltung der Mieträume; Pfandrecht des Vermieters; Betreten der Mieträume durch den Vermieter; Vorzei-tige Beendigung der Mietzeit; Rückgabe der Mietsache; Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter; Hausordnung usw.

Der Broschüre beigeheftet sind jeweils doppelt folgende Formulare:

- Wohnungsmietvertrag
- Mietvertrag für die Vermietung eines Hauses
- Mietvertrag für einen Kfz-Stellplatz
- Hausordnung
- Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 BundesmeldeG.

Ein Vertragsmuster für eine separaten Kfz-Stellplatzmietvertrag wurde neu aufgenommen. Die übrigen Vertragsmuster wurden erneut überarbeitet. Das Gesetz zur Beschleunigung des Netzaus-baus und die neueste Rechtsprechung sind eingearbeitet.

Die Broschüre wendet sich an alle privaten Vermieterinnen und Vermieter, die ein rechtssicheres Vertragsmuster benötigen und sich zugleich zuverlässig über alle Mietrechtsfragen informieren möchten.

Erfolgreich Vermieten; C.H.BECK, 9. Auflage, 2022; 48 S., Geheftet 7,90€; ISBN 978-3-406-79476-6

VOB Teile A und B

Dieses Werk bietet eine aktuelle Kommentierung der geltenden VOB Teile A und B zusammen mit der Vergabeverordnung. Alle Teile werden praxisorientiert nach neuestem Recht dargestellt unter Konzentration auf die wesentlichen aktuellen Entwick-lungen. Die Benutzerin und der Benutzer erhält einen schnellen Zugriff auf alle entscheidenden Probleme und Fragen der VOB und durch die auf die höchstrichterliche Rechtsprechung ausge-richtete Kommentierung auch praxistaugliche Lösungen.

Am 08.08.2019 hat der BGH in einer als Paukenschlag bezeichne-ten Entscheidung die Nachtragsregelungen der VOB/B im Wege der Auslegung § 650 c BGB angenähert. Die mehrfach angekündigte Reform der VOB/B neu hat sich auf unbestimmte Zeit ver-schoben. Die Anwenderin und der Anwender steht damit aber immer noch vor der Herausforderung, die durch das neue Geset-zesrecht und die neuere Rechtsprechung aufgeworfenen Fragen

z. B. der AGB-rechtlichen Inhaltkontrolle und der Auslegung vor allem der Nachtragsregeln auf Basis der fortgeltenden VOB/B Ausgabe 20'16 selbst zu beantworten.

Die 8. Auflage nimmt zu all diesen Fragen volumänglich Stel-lung. In dem Kommentar werden die Bestimmungen der VOB/B in der Ausgabe 20'16 durchweg in Relation zum neuen gesetzlichen Leitbild des BGB-Bauvertragsrechts behandelt. Die seit der Vor- auflage ergangene wesentliche Rechtsprechung und Kommentar-literatur wurde in der Neuauflage ausführlich berücksichtigt.

Für Baujuristinnen und Baujuristen in Anwaltschaft, Bauindustrie und Bauverbänden, Öffentlche Auftraggeber, Vergabekammern und Justiz.

Kapellmann / Messerschmidt, VOB Teile A und B; C. H. BECK, 8. Auflage, 2022; XXI, 2055 S., Hardcover (Leinen) 229,00 €; ISBN 978-3-406-77 644-1

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

Foto: 123RF.com © Sergio Alves

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.

Mein Herz schlägt elektrisch!

Super für die Umwelt, klasse für unsere Region

E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

Erwerb von Wohneigentum erleichtern

Haus & Grund fordert Maßnahmenpaket

Die derzeitigen ökonomischen, aber auch politischen Rahmenbedingungen machen nach Ansicht des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland den Eigentumserwerb zu einem Traum, der für viele Haushalte niemals in Erfüllung gehen wird. Daher forderte Verbandspräsident Kai Warnecke heute anlässlich einer Expertenanhörung im Deutschen Bundestag: „Die Eigentumsbildung muss endlich wieder ein zentrales Ziel staatlichen Handelns werden.“ Er beklagte das Förder-Chaos bei der Eigentums- und Neubauförderung, unwirtschaftliche energetische Standards mit zweifelhaftem Nutzen für den Klimaschutz, hohe Grunderwerbs- und Erbschaftsteuern sowie vielerorts zu wenig Bauland. Hinzu kämen hohe Energie- und Baupreise sowie anziehende Zinsen.

Um den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, schlägt Haus & Grund folgende Maßnahmen vor:

- Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie
- einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent
- eigenkapitalersetzende Darlehen durch die KfW
- Abkehr der ausschließlichen Neubauförderung von Effizienzhaus-40-Standards
- Schaffung einer soliden und langfristigen Förderkulisse zur energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien, die sich ausschließlich an private Eigentümer richtet („Jung kauft alt“)
- auskömmliche Ausstattung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ mit einem Fördervolumen von mindestens 150 Millionen Euro jährlich
- der Staat muss das fördern, was er gesetzlich fordert
- Regulierungsmoratorium für die kommenden fünf Jahre
- Wenn dringend benötigtes Bauland fehlt, müssen Kommunen zur Bereitstellung von Bauland verpflichtet werden können. Um diese Pflicht durchsetzen zu können, bedarf es eines Verbandskla-gerechts.

Hintergrund: Wohneigentum spielt für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten eine zentrale Rolle – ganz gleich, ob es selbst genutzt oder auch privat vermietet wird. Die Wohnungsbestände von Privatpersonen sind die wesentliche Säule des deutschen Wohnungsmarktes. Gut 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland ist privates Eigentum. Zwei Drittel aller

Mietwohnungen gehören vermietenden Privatpersonen; 45 Prozent aller Haushalte leben in ihren eigenen vier Wänden. So sorgen selbstnutzende und vermietende Privatpersonen seit vielen Jahrzehnten für einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt. Indem diese Personen die Wohnraumversorgung für sich und ihre Mitbürger tagtäglich stemmen, verbinden sie wirtschaftliches und soziales Handeln auf besondere Art und Weise. Wer Eigentum bildet, schafft die nachhaltigste und sicherste Form der Altersvorsorge und entlastet sich, seine Familie und den Staat. Die privaten Bauherren und Erwerber sind darüber hinaus ein unverzichtbarer Baustein zum Erreichen der Wohnungsbauzahlen der Bundesregierung.

Buchbesprechung

Wohnungseigentumsgesetz

Der "große Bärmann" ist seit Jahrzehnten der Standardkommentar zum Wohnungseigentumsgesetz. Das Autorenteam erläutert die nach der WEG-Reform immer noch schwierige Materie strukturiert, wissenschaftlich vertieft und zugleich praxisnah. Hier finden alle, die sich mit dem WEG befassen, ausführliche Antworten auf die zahlreichen Detailfragen, die durch die Reform gelöst oder neu aufgeworfen wurden. Vorteile auf einen Blickpraxisorientiert-wissenschaftlich fundiert gründliche Auswertung der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur

Die 15. Auflage berücksichtigt das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) einschließlich der ersten Praxiserfahrungen mit der Reform. Ein Schwerpunkt der Darstellung liegt auf der E-Mobilität und der Schaffung der hierfür erforderlichen Ladeinfrastruktur.

Für Rechtsanwaltschaft und Notariate, Verwaltungsgesellschaften und ihre Beraterinnen und Berater, Universitäten sowie für alle Gerichte in WE-Sachen sämtlicher Instanzen.

Bärmann, WEG; C.H.BECK, 15., vollständig aktualisierte Auflage, 2023; XIX, 2050 S., Hardcover (Leinen) 159,00€; ISBN 978-3-406-76221-5



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

**fachbetrieb
nach §19 WHG**



seemann

Tankschutz

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



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

WEG und Gebäudeversicherung

Ist für den Schadensfall ein Selbstbehalt vereinbart, müssen ihn die Eigentümer gemeinsam tragen

Eine Eigentümergemeinschaft (WEG) hat für die Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum) eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, die auch Leitungswasserschäden abdeckt. Da in den Wohnungen von Eigentümerin A mangelhafte Wasserleitungen verlegt wurden, traten hier wiederholt Wasserschäden auf. Allein 2018 betrug der Schaden 85.000 Euro. Aus diesem Grund läuft schon lange ein Rechtsstreit zwischen der WEG und der Handwerksfirma, die die Kupferrohre verlegt hat.

Bei jedem Schaden beauftragte die Verwalterin ein Fachunternehmen mit den Reparaturen und beglich die Rechnung vom Gemeinschaftskonto. Die Gebäudeversicherung ersetzte den Schaden - bis auf den vereinbarten Selbstbehalt. Den Selbstbehalt legte die Verwalterin auf die Eigentümer um, so, wie es ihren Miteigentumsanteilen entsprach. Er stieg mit jedem Schadensfall und belief sich zuletzt auf 7.500 Euro.

Gegen die Umlage des Selbstbehalts protestierte Eigentümerin B, der eine große Gewerbeeinheit gehört: Bei ihr sei noch nie ein Schaden aufgetreten, die Mängel beträfen nur das Sondereigentum der Eigentümerin A. Eigentümerin B wollte sich deshalb nicht mehr an den Kosten für die Beseitigung von Leitungsschäden beteiligen und verlangte, den Selbstbehalt anders aufzuteilen. Beim Bundesgerichtshof erreichte sie einen Teilerfolg (VZR 69/21).

Die derzeitige Praxis der Verwalterin sei rechtmäßig, so die Bundesrichter. Es entspreche der Interessenlage der Eigentümer, wenn der Sondereigentümer den Selbstbehalt bei einem Versicherungsfall nicht alleine finanzieren müsse. Schließlich profitierten von einem Selbstbehalt alle Eigentümer, weil so die WEG als Versicherungsnehmerin einen niedrigeren Versicherungsbeitrag zahle. Also müssten auch alle die Kosten tragen: Ebenso wie der Beitrag sei der Selbstbehalt gemäß den Eigentumsanteilen aufzuteilen.

Allerdings könne die WEG durchaus vereinbaren, für die Zukunft den Verteilungsschlüssel zu ändern. Darauf hätte die Eigentümerin B Anspruch, wenn die bisherige Regelung sie unbillig belaste. Das wäre der Fall, wenn das Leitungsnetz in den Wohneinheiten und in der Gewerbeeinheit unterschiedlich gebaut bzw. installiert sei - wenn also absehbar wäre, dass Leitungswasserschäden weiterhin (nur) in den Wohneinheiten auftreten und B trotzdem regelmäßig die Kosten mittragen müsste.

Dann müsste die WEG den Verteilungsschlüssel für den Selbstbehalt ändern. Die Bundesrichter verwiesen den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz: Sie müsse nun klären, ob tatsächlich unterschiedliche bauliche Verhältnisse vorlägen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.09.2022 - VZR 69/21
onlineurteile.de



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

Balkon Eine kleine Oase

Bunte Blüten, duftende Kräuter und versteckt zwischen grünem Laub die eine oder andere rote Tomate - in der warmen Jahreszeit lässt sich der Balkon in eine lauschige Oase verwandeln.

Was dem Landbewohner der eigene Garten ist, ist dem Städter der Balkon. Hier wird gepflanzt, gegrillt, gesonnt. Und das treibt die Zufriedenheit in der Stadt deutlich nach oben, wie eine Online-Umfrage des Maklerunternehmens Homeday unter 2.000 Deutschen zeigt. So sind 47 Prozent der Stadtbewohner mit Balkon oder Terrasse sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Unter den Balkonlosen sind nur 29 Prozent zufrieden.

Und das verwundert auch nicht, lässt sich der Balkon in den warmen Monaten doch mit einigen Handgriffen und ein paar Tricks in eine wahre grüne blühende Oase verwandeln. Gepflanzt wird, was gefällt - Petunie, Sonnenblume, Basilikum, Petersilie, Erdbeere und Tomate.

AUF DIE LAGE KOMMT ES AN

Nicht alle Pflanzen fühlen sich jedoch auf allen Balkonen gleichermaßen wohl. Auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon fühlen sich vor allem Gewächse wohl, die Hitze und pralle Sonne gut vertragen. Hier gedeihen Geranie und Petunie, aber auch Tomate oder Erdbeere, Basilikum und Gurke. Wer auf dem Sonnenbalkon andere Pflanzen setzen möchte, verschafft ihnen mit Sonnenschirm oder Markise etwas Schatten.

Auch auf dem nach Norden ausgerichteten Schattenbalkon fühlen sich viele Pflanzen wohl. Efeu rankt am Klettergerüst empor, Fleißiges Lieschen oder Hortensien bringen Farbe auf den Balkon; derweil sorgen Bärlauch und Pilze, Kräuter oder Pfefferminze für Abwechslung in der Küche. Minze gedeiht allerdings auch gut auf

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

einem halbschattigen Balkon. Hier fühlen sich Salate sowie die meisten Kräuter und Gemüse ebenfalls wohl.

DER NASCHBALKON

Der Gemüseanbau steht bei vielen Balkongärtnern hoch im Kurs. Das wissen auch die Saatguthersteller und bieten spezielle Saatgutzüchtungen oder Pflanzen für den Balkon. Diese Sorten wachsen nicht so groß, dafür kompakt – und sie sind sehr ertragreich. Grundsätzlich gedeihen viele Obst- und Gemüsesorten in Balkonkästen oder Blumentopf, Hochbeet oder Kübel – am aussichtsreichsten, gerade für den Einstieg, sind Erdbeere und Tomate, Pfefferminze und Basilikum, Pflücksalat und Petersilie. Grundsätzlich gilt: Standort, Erde und vor allem Pflanzgefäß müssen auf die Bedürfnisse der Gewächse angepasst werden. So benötigen Möhren etwa 40 Zentimeter tiefe Töpfe, um tief genug wurzeln zu können. Zudem müssen die Pflanzen regelmäßig gegossen werden, trocknet die Erde in den kleinen Töpfen doch besonders schnell aus. Dünger versorgt Obst und Gemüse mit ausreichend Nährstoffen – Menge und Art richten sich nach dem jeweiligen Bedarf.

Katharina Lehmann

BALKON NACHTRÄGLICH ANBRINGEN

Achtung: Wer nachträglich einen Balkon anbringen möchte, hat einiges zu beachten. So muss im Mehrfamilienhaus die Eigentümergemeinschaft zustimmen. Und auch die Kommune hat ein Wörtchen mitzureden, gilt es doch, Abstände zu Nachbarn, Bestimmungen des Denkmalschutzes oder den örtlichen Bebauungsplan einzuhalten: Möglicherweise dürfen bestimmte Baulinien und Fluchten nicht überbaut werden. Sind diese Fragen geklärt, geht es um das Wie. Grundsätzlich sind selbsttragende vorgestellte oder vorgehängte Balkone die wirtschaftlich und energetisch günstigste Konstruktion. Vorgestellte Balkone stehen mit ihrer Tragkonstruktion meist aus Stahl vor der Fassade und sind dort lediglich mit Verschraubungen fixiert. Vorgehängte Balkone werden an der Hauswand befestigt und zusätzlich mit Stahlseilen abgehängt. Beide Konstruktionen sind nur mit wenigen Verschraubungen und Befestigungen an der Fassade montiert – Wärmebrücken entstehen so nicht.

Fassadenbegrünung

Grüne Wände

Begrünte Fassaden verbessern das Mikroklima und schützen vor Hitze, bieten vielen Tierarten Lebensraum und können ein Gebäude optisch aufwerten. Eine begrünte Fassade verleiht jedem Haus einen ganz individuellen Charakter. Im Gegensatz zu monoton verputzten Wandflächen bieten begrünte Fassaden je nach Jahreszeit eine abwechslungsreiche Erscheinung. Und sie leisten noch viel mehr für Mensch und Umwelt.

BESSERES MIKROKLIMA

Einer der deutlichsten Vorzüge in Zeiten des Klimawandels ist, dass sich die grünen Außenwände positiv auf das Mikroklima rund um das Gebäude auswirken – vor allem im Sommer: In den Innenstädten heizen sich dicht bebaute Gebiete stark auf. Dies liegt zum einen daran, dass Baumaterialien wie Stein, Beton und Asphalt unter Sonneneinstrahlung zu Wärmespeichern werden. Zum anderen fehlen meist Schattenspender und Möglichkeiten für kühlende Wasserverdunstung. Fassadenbegrünungen zeigen hier Wirkung: Sie spenden Schatten und tragen durch Verdunstung zur Kühlung bei. Indem sich die Außenwände unter der Begrünung nicht aufheizen, ist der positive Effekt auch im Haus spürbar.

Außerdem fördern Fassadenbegrünungen die Artenvielfalt, indem sie Lebensraum für Tiere bieten, denen es im urbanen Raum oft an selbigem fehlt. Insekten sammeln Pollen und Nektar, verstecken sich vor Fressfeinden oder überwintern unter den

Blättern immergrüner Pflanzen. Vögel nutzen die Früchte und Samen als Nahrung oder picken sich die Insekten aus dem Geäst.

SCHUTZ VOR WITTERUNG

Fassadenbegrünungen können durch ihre Blattstruktur Schall schlucken und streuen. Auch die Außenhaut des Hauses vermögen sie vor Witterungseinflüssen zu schützen. Vor allem auf der Wetterseite kann der Bewuchs schädigende Nässe durch Schlagregen abhalten. Auf südlicher und westlicher Seite halten Pflanzen die intensive UV-Einstrahlung ab. Ein weiterer Pluspunkt gerade bei Straßen zugewandten Fassaden: Wo die Außenwand begrünt ist, haben unerwünschte Graffiti am Haus keine Chance.

Baudler
Dach
..wir steigen Ihnen aufs



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

Oltmannsstraße 26 · 79110 Freiburg
Fon 0761-4 56 86 30 · post@baudler.de
www.baudler.de



MANNER
Gipser- und
Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

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

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

SELBSTKLIMMER ODER RANKHILFE?

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Arten der Fassadenbegrünung: bodengebunden und wandgebunden. Die gängigere und einfachere Form ist die bodengebundene. Dabei werden die Pflanzen direkt im Boden vor der Fassade gepflanzt und beziehen von dort Wasser und Nährstoffe.

Bei den Pflanzen selbst unterscheidet man sogenannte selbstklimmende, die keine Kletterhilfe benötigen, und rankende oder schlingende Pflanzen, die auf ein Gerüst als Kletterhilfe angewiesen sind. Für welchen Typ man sich am besten entscheidet, hängt auch von der baulichen Beschaffenheit der Hauswand

ab. Selbstklimmer sollten nur auf intakten Untergründen ohne Risse, Spalten und offene Fugen eingesetzt werden. Fassaden mit Außendämmung sind hierfür meistens nicht geeignet. Eine Begrünung durch Gerüstkletterpflanzen mit geeigneter Verankerung ist jedoch problemlos möglich. Allerdings sollte die Verankerung so beschaffen sein, dass keine Wärmebrücken entstehen. Auch bei Gerüstkletterpflanzen sollte man den baulichen Zustand der Fassade auf Stabilität überprüfen, ehe man ein Gerüst anbringt.

Anna Katharina Fricke

Niedertemperatur-ready

Ready or not?

Ist ein Gebäude Niedertemperatur-ready, ist es bereit für den Einsatz einer Wärmepumpe. Doch was genau steckt hinter dem Begriff?

Nach dem Willen der Bundesregierung sollen bis 2045 in Deutschland alle Gebäude „klimaneutral“ sein. Schon ab 2024 ist vorgesehen, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent auf Basis von erneuerbaren Energien betrieben werden. Doch was, wenn die alte Heizung kaputt geht und irreparabel ist? Alte Heizung raus, Wärmepumpe rein? Ganz so einfach ist es leider nicht, vor allem bei Häusern im Bestand.

WÄRMEPUMPE ARBEITET MIT NIEDRIGEN VORLAUFTEMPERATUREN

Wärmepumpen heizen Räume, indem sie die Umweltwärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser nutzen. Für die Umwandlung der Umweltenergien ist allerdings Strom als Hilfsenergie nötig.

Damit der Stromverbrauch und damit die Heizkosten im Rahmen bleiben, ist es wichtig, dass die Vorlauftemperatur des Heizungswassers möglichst niedrig ist. Oder in anderen Worten: Die Wärmepumpe funktioniert nur im sogenannten Niedertemperatur-Bereich wirklich wirtschaftlich.

Als Faustregel gilt: Die benötigte Vorlauftemperatur darf nicht höher als 55 Grad Celsius sein, sonst ist die Wärmepumpe unwirt-

schaftlich. Und damit muss die Wohnung auch in der kältesten Periode des Jahres warm werden, sonst sitzt man in einer zu kalten Wohnung oder bekommt eine exorbitante Stromrechnung – oder im schlimmsten Fall beides. Im Bestfall liegt die Vorlauftemperatur deutlich unter 55 Grad Celsius.

FUSSBODENHEIZUNG IST IDEAL

Eine Wärmepumpe lässt sich optimal mit Flächenheizungen wie einer Fußbodenheizung betreiben. Schließlich zählt diese zu den Niedertemperatursystemen und benötigt dank der großen Heizfläche nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Wer also bereits mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, für den sollte der Umstieg auf eine Wärmepumpe ohne größere Sanierungsmaßnahmen machbar sein. Mit einer guten Gebäudedämmung kann zusätzlich der aktuell höhere Preis für Strom zum Betrieb der Wärmepumpe gegenüber dem von Erdgas oder Heizöl kompensiert werden.

GEBAUDE VORBEREITEN

Im Altbau kann es dagegen sein, dass die Wärmepumpe sich ohne Zusatzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzen lässt. Dann muss das Gebäude Niedertemperatur-ready gemacht werden. In einigen Fällen reicht es, kleine Heizkörper durch großflächigere zu ersetzen. In sehr schlecht gedämmten Gebäuden müssen erst umfangreiche – und damit kostspielige – energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen werden, bevor der Einsatz von Wärmepumpen sinnvoll ist.

Anna Katharina Fricke

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

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

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

Holztreppenbau Solarfachbetrieb

Z I M M E R E I
H A S L E R
seit 1912

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

Heizungen: Nach 30 Jahren Betrieb ist Schluss

Austauschpflicht gilt dieses Jahr für vor 1993 eingebaute Heizkessel

Wer eine mehr als 30 Jahre alte Heizung betreibt, muss diese unter Umständen austauschen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher in diesem Jahr prüfen, ob ihr Heizkessel vor 1993 eingebaut wurde. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Gesetzlich festgelegt ist die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz. Die Fachleute von Zukunft Altbau raten, bereits deutlich vor der gesetzlichen Verpflichtung einen konkreten Plan zu entwickeln, wie man auf klimafreundliche Heizungen mit erneuerbaren Energien umsteigen kann. Insgesamt sind sie günstiger als fossil betriebene Heizungen. Außerdem werden künftig immer kürzere Betriebszeiten für Öl- und Gasheizungen vorgegeben. Eine neue fossile Heizung als Ersatz lohnt sich daher nicht.

Fragen rund um energetische Sanierungen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Rund zwei Millionen Heizungen in Deutschland dürften älter als 30 Jahre alt sein, schätzen Experten. Sie sind in der Regel so ineffizient, dass sie nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel belasten. Zudem drohen sie unerwartet auszufallen. Daher hat der Gesetzgeber ein Betriebsverbot für Ü-30-Heizungen verfügt – mit Einschränkungen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel. Für Konstanttemperaturkessel endet die Betriebserlaubnis nach drei Jahrzehnten.

KONSTANTTEMPERATURKESSEL MÜSSEN RAUS, AUSSER MAN WOHNT SCHON LANGE IM HAUS

Die Eigentumsverhältnisse in Wohngebäuden spielen auch eine Rolle: Wer in einem Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten eine Wohnung zum 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, darf die Heizung weiter betreiben. Bei einem Eigentümerwechsel tritt dann die Austauschpflicht in Kraft. Dann hat man zwei Jahre Zeit, die Heizung zu tauschen.

Wie man das Alter der Heizung ermitteln kann, wissen Experten. „Meist findet sich die Altersangabe auf dem Typenschild am Heizkessel. Auf dem Schild ist auch der Hersteller und die Heizleistung angegeben“, sagt Jörg Knapp vom Fachverband Sanitär-Heizung-Klima Baden-Württemberg. „Bei manchen Heizkesseln befindet sich das Schild unter einer Abdeckung und ist daher nicht ganz einfach zu entdecken.“ Wer nicht fündig wird, kann das Alter der Heizung möglicherweise der Rechnung, einem Protokoll des Schornsteinfegers oder einem Datenblatt der Heizung entnehmen. „Außerdem gibt es noch die Möglichkeit, sich direkt an Expertinnen und Experten zu wenden“, so Knapp. „Fachleute aus



der Sanitär- und Heizungsbranche sind in der Lage, bei der Wartung der Heizung Alter und Heizungstechnik zu bestimmen. Auch im Rahmen einer Energieberatung oder bei der Reinigung des Kamins können entsprechende Fachleute das Alter der Heizung feststellen.“ Vor Ort können die Fachleute außerdem eine Empfehlung abgeben, ob es sich lohnt, die Heizung bereits vor Ablauf der 30 Jahre auszutauschen.

BEIM HEIZEN GEHÖRT ERNEUERBAREN ENERGIEN DIE ZUKUNFT

Wer eine neue Heizung erwirbt, sollte nicht mehr auf Öl und Erdgas setzen. Das reduziert den Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂). Zu den klimafreundlichen Heizungen zählen vor allem Wärmepumpen und – mit Abstrichen – auch Holz- und Pelletheizungen.

Erstere können gut mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden, letztere mit Solarthermieanlagen. Auch der Anschluss an ein Wärmenetz liefert oft Wärme aus regenerativen Quellen oder Abwärme. Ist ein Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energien geplant, sollten Hauseigentümer berücksichtigen, dass die Erneuerbaren-Heizungen umso effizienter werden, je niedriger die erforderliche Temperatur des Heizungswassers, die sogenannte Vorlauftemperatur, ist. In manchen Fällen sollte daher vor beziehungsweise mit dem Heizungstausch noch die ein oder andere Sanierungsmaßnahme erfolgen, etwa eine Wärmedämmung oder der Einbau größerer Heizkörper. Das verringert die Vorlauftemperatur.

Die Wärmewende zuhause lohnt sich. Erneuerbare-Energien-Heizungen schonen nicht nur das Klima, angesichts steigender Kosten für Erdgas und Öl werden erneuerbare Energien im Betrieb langfristig günstiger sein. Und das, obwohl die Anschaffungskosten für Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien nach Abzug der Förderung aktuell meist höher als die von Öl- und Erdgasheizungen sind. Wärmepumpen und Holzheizungen sind außerdem nicht von der ab 2024 wieder steigenden CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe betroffen. Ein weiterer Pluspunkt: Die Nutzung erneuerbarer Wärme macht unabhängiger von den Preisschwankungen fossiler Energien.

In Baden-Württemberg sind Erneuerbare-Heizungen sogar gesetzlich gefordert. Im Südwesten müssen alle neuen Heizungen in bestehenden Gebäuden zu mindestens 15 Prozent durch erneuerbare Energien unterstützt werden. Das sieht das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes vor. Auch bundesweit soll ein – noch viel höherer – Pflichtanteil bald der Fall sein. Die Bundesregierung plant, dass zum 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen muss. Öl- und Gasheizungen sind aber auch aus einem anderen

Grund keine zukunftsähnige Heizung mehr. Ab den 2030er-Jahren sollen sie mit einer immer kürzeren Vorgabe zur Betriebszeit belegt werden. Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden, Baden-Württemberg sogar bis 2040. Öl- und Gasheizungen haben in da keinen Platz mehr. „Eine rein mit fossilen Brennstoffen betriebene neue Heizung lohnt sich daher bereits heute nicht mehr“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau.

GEBÄUDEENERGIEBERATUNG KLÄRT ÜBER DIE FÖRDERMÖGLICHKEITEN AUF

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

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auf www.zukunftaltbau.de.

Wärmepumpen - Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Die Kosten für Gas und Öl als wichtigen Wärmelieferanten sind in den letzten Monaten gestiegen und kosten derzeit so viel wie noch nie. Gleichzeitig treten immer schärfere Vorschriften zur Reduzierung des klimaschädlichen Kohlendioxids in Kraft. Der Abschied von fossilen Energieträgern wird Immobilieneigentümern und Mietern so einfach gemacht. Die Wärmepumpe, strombetrieben, tritt als neue Wärmequelle für Haus und Wohnung in den Vordergrund. Die Wärmepumpe, so erläutert Dipl.-Ing. Thomas Weber, Bauherrenberater im Verband Privater Bauherren (VPB) aus Fulda, funktioniert ähnlich wie ein Kühlschrank - nur eben umgekehrt. Sie besteht im Wesentlichen aus drei Teilen: Die Wärmequellenanlage entzieht entweder dem Boden, dem Grundwasser oder der Luft die Wärme. Die eigentliche Wärmepumpe macht die gewonnene Wärme nutzbar und das Wärmeverteil- und Speichersystem, der Name verrät es, sorgt für die Verteilung und Speicherung. Wärmepumpen nutzen ein Kältemittel, das bereits bei sehr geringen Temperaturen verdampft. Die hierfür notwendige Energie holt sich die Anlage aus der Umwelt. Die Wärmepumpe verdichtet die gewonnene Energie, bis die gewünschte Heiztemperatur erreicht wird. Nun wird die Wärme abgegeben - das Kältemittel kühl ab und wird flüssig. Der Kreislauf beginnt von neuem."

Für den Betrieb der Wärmepumpe ist elektrische Energie notwendig. Optimistisch sind die Hersteller von Wärmepumpen, die ihren Produkten eine hohe Effizienz bescheinigen. Für eine Kilowattstunde Strom erhielt man drei bis fünf Kilowattstunden Heizenergie, so ihre Überzeugung. Bauherrenberater Thomas Weber ist hier vorsichtiger: "Diese Berechnungen basieren meist auf idealen Voraussetzungen - es kommt, wie immer beim Bauen, hier auf die individuellen Gegebenheiten an. Dazu kommt bei den Wärmepumpen, die die Luft nutzen, übrigens ein Thema hinzu, das viele nicht bedenken: Geräuschlos arbeiten diese

FÖRDERUNG FÜR NEUE HEIZKESSEL

Der Austausch alter Heizungen wird im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) finanziell unterstützt – auch wenn sie älter als 30 Jahre sind. Fördergelder gibt es für Solarkollektoranlagen, Biomasseheizungen, Wärmepumpen, Erneuerbare-Energien-Hybridheizungen sowie den Anschluss an ein Wärmenetz. Öl- und Gasheizungen werden nicht mehr gefördert, auch wenn sie mit erneuerbaren Energien kombiniert werden.

Informationen zu der BEG-Förderung für Einzelmaßnahmen gibt es bei Zukunft Altbau oder auf der Website des BAFA unter der Rubrik Energie.

www.zukunftaltbau.de/eigentuemer/beratung-foerderung/foerderung

www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebäude/Anlagen_zur_Waermeerzeugung/anlagen_zur_waermeerzeugung_node.html



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis





ÜBER 35 JAHRE

Haus & Grund
Immobilien GmbH | Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

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



Maschinen leider nicht und es gibt bereits klare Vorschriften, was die Abstandsflächen zu den Nachbarn angeht. Das kann das Projekt des Einbaus der Technik schon sehr erschweren. Der Aufbau im Keller des Hauses kann da ein Ausweg sein. In jedem Fall sollte das von unabhängigen Fachleuten, die keine Technik verkaufen, zuvor geprüft werden", warnt Weber.

In vielen bestehenden Wohngebäuden stellt sich die Frage nach der Effizienz der Wärmepumpentechnik. Denn die Wärmepumpen liefern mit meist um die 35 Grad vergleichsweise niedrige Heiztemperaturen, die idealerweise mit tragen Heizsystemen wie Fußboden- oder Wandheizungen verteilt wird. Die herkömmliche

öl- oder gasbetriebene Brennwertheizung hingegen produziert um die 65 Grad heißes Wasser zum Heizen. Sicher kann man auch hier eine Wärmepumpe einsetzen - doch ist mit horrenden Stromkosten zu rechnen. Also muss die Bausubstanz ertüchtigt werden. Dämmen, Fenster erneuern, Leitungen isolieren - die Liste möglicher und notwendiger Maßnahmen ist lang, wenn der Altbau fit für die umweltfreundliche Technik gemacht werden soll. "Hier ist ein umfassendes Konzept und eine gute Planung unverzichtbar", rät Bauexperte Thomas Weber (VPB) und warnt vor voreiligen Schritten: "Bei umfassenden Maßnahmen sollte nicht an der Planung und vor allem auch nicht an den notwendigen Kontrollen durch unabhängige Experten gespart werden."

Energiesparen - bezahlbare Maßnahmen, spürbare Wirkung

Mit Bangen blicken viele auf die Abrechnungen für Heizung und Strom des zurückliegenden Jahres. Kalte Temperaturen schon vor Weihnachten haben dafür gesorgt, dass die Heizung doch höher gedreht werden musste. Sparen heißt dennoch das Gebot der Stunde. Diplom-Ingenieurin Andrea Blömer, Bauherrenberaterin beim Verband Privater Bauherren in Iserlohn, hat dazu einige wichtige Tipps zusammengestellt.

„Tatsächlich kann man mit einigen Tricks schon einiges an Einsparungen erreichen. In dieser kalten Jahreszeit betrachten wir natürlich als erstes die Heizung. Grundsätzlich sollte man versuchen, eine weitgehend einheitliche, mäßige Temperatur

herzustellen. Schon ein Grad weniger kann bis zu sechs Prozent Heizkosten einsparen. Vorsicht sollte man in feuchten Räumen walten lassen: Hier sind 19 Grad wichtig, um Schimmel und Schäden an der Bausubstanz zu verhindern. In diesen Räumen ist das Lüften noch wichtiger als das sonst auch empfehlenswerte Durchlüften aller Räume, dass zweimal am Tag erfolgen sollte.“ Bauexpertin Blömer rät, die gleichmäßige Grundtemperatur dann zu erhöhen, wenn es nötig sei, also etwa im Wohnzimmer, wenn man sich dort abends aufhält. Danach kann die Heizung wieder auf die Basistemperatur zurückgestellt werden.

Auch bei der Einstellung der Heizungsanlage sieht Architektin Blömer Einsparpotentiale: „Wer die Vorlauftemperatur absenkt, sollte dies schrittweise tun. Die Heizung benötigt dann länger für die Wohlfühltemperatur – das spart viel, aber man sollte sich herantasten.“ Eine weitere sinnvolle Maßnahme kann der hydraulische Abgleich sein, der von Heizungsfachleuten durchgeführt werden kann. Dabei wird sichergestellt, dass jeder Raum optimal beheizt wird und welche Wärme dafür am jeweiligen Heizkörper ankommen muss.

Ohne Pumpen kann keine Heizungsanlage warmes Wasser an den Bestimmungsort befördern. Doch sind gerade diese Pumpen, wenn sie älteren Baujahres sind, erhebliche Stromfresser. Zudem funktionieren neue, sogenannte Hocheffizienzpumpen intelligent: Sie pumpen mehr warmes Wasser durch die Anlage, so erforderlich, und senken den Durchsatz, wenn die Abnahme von Wärme sinkt – also dann, wenn jemand die Heizung abdreht.

„In vielen Häusern ist die Warmwassererzeugung für Bäder und Küche an die Heizungsanlage gekoppelt. Heute ist es ratsam, dies von der Heizung zu trennen und auf sparsame elektronische Durchlauferhitzer zu setzen. Denn viel Energie geht in den oft sehr langen Warmwasserrohren verloren. Die Durchlauferhitzer, heute gibt es sehr kompakte Geräte, werden in Bad und Küche, also nahe dem Verbrauchsraum montiert. Und die Heizungsanlage hat dann in den Sommermonaten Pause. Wichtig ist, dass man sich eingehend beraten lässt. Dazu gehört eine Analyse des Bestands. Gerade in älteren Häusern ist darauf zu achten, dass bei allem Sparen von Energie die Bausubstanz nicht durch Feuchtigkeitsschäden beeinträchtigt wird. Unabhängige Sachverständige betrachten das Haus ganzheitlich und raten zur richtigen Lösung, ohne dabei Verkaufsabsichten zu hegen“, empfiehlt VPB-Expertin Blömer.

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 Auskunftsagentur Deutschlands, an.

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

Haus & Grund
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft, Freiburg

schufa

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter www.hausgrund-freiburg.de abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

Digitale Jagd auf Wuchermieten?

Mehr Dichtung als Wirklichkeit!

Die Badische Zeitung titelte am 18.01.2023 in reißerischer Manier „Digitale Jagd auf Wuchermieten“. Wer aber den Artikel genau gelesen hat, konnte schnell feststellen, dass der Überschrift jegliche Substanz fehlt. Die Badische Zeitung hat wohl eher versucht, Aufmerksamkeit zu erhaschen. Getreu dem Motto „Je schlimmer die Schlagzeile, desto höher die Aufmerksamkeit“.

Aber zurück zu den Fakten! In Freiburg gibt es rd. 104.000 Wohnungen. Knapp 50.000 Wohnungen werden zur Miete angeboten. Bei einer Fluktuationsrate von 7,5 % ergeben sich damit rd. 3.750 Mieterwechsel (= Neuvermietungen) pro Jahr. Wenn das Miet-Monitoring 31 „Wuchermieten“ entdeckt hat, entspricht das 0,82 % aller Neuvermietungen. Zusammen mit 104 Fällen überhöhter Mieten waren im Ergebnis 3,6 % der Neuvermietungen problematisch. Das heißt aber auch: über 95 % aller Neuvermietungen waren regelkonform.

Diese Berechnung mag ein wenig holzschnittartig sein, da das Monitoring nur die Angebotsmieten aus den einschlägigen Portalen erfasst. Aber sie zeigt eine deutliche Tendenz: die große Masse der Vermieter (über 95 %) ist redlich und hält sich an die gesetzlichen Vorgaben! Nebenbei: Haus & Grund Freiburg hatte seit Einführung der digitalen Überwachung im Januar 2022 keinen einzigen Beratungsfall wegen des Miet-Monitoring.

Warum ist das nicht einer positiven Schlagzeile würdig, die die Vermieter wertschätzt? Die die Vermieter motiviert, auch weiterhin zu

vermieten? Und zwar zu fairen Konditionen?

Die Schlagzeile der Badischen Zeitung ist eine billige Effekthaschelei, die die Fakten ausblendet. Schade! So verprellt man die Vermieter. Dabei wären Wertschätzung und Motivation nötiger denn je! Und noch etwas: das Ergebnis des Miet-Monitoring rechtfertigt keine dauerhafte Überwachung der Angebotsmieten. Vermieter werden dadurch pauschal als mögliche Gesetzesbrecher gesehen. Der Gemeinderat muss daraus die Konsequenz ziehen und dem Projekt ein Verfallsdatum verpassen!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

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

GET SERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf

Ein Service der Haus & Grund Immobilien GmbH

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 05.04.2023 einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

Für viele Eigentümer ist der Verkauf ihres Hauses oder ihrer Wohnung eine sehr emotionale Entscheidung. Denn Immobilien sind für die meisten Menschen mehr als reine Sachwerte. Es sind die emotionalen Werte, die Geschichten erzählen, die mit dem Wohneigentum verbunden werden.

Mitunter ist es auch der Ärger mit dem Mieter oder die für einen Laien fast unübersichtliche Gesetzeslage bei der Vermietung, die man sich nun einfach nicht mehr zumuten und daher lieber verkaufen möchte.

Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen.

Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt auch ein gewisses Maß an Planung voraus: möchten Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen, stellt sich als erstes die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und welcher Verkaufspreis lässt sich realistisch erzielen? Wie lange dauert ein Verkauf im Durchschnitt? Wann und wie wird eine Immobilienanzeige vorbereitet und veröffentlicht? Zu welchem Zeitpunkt wird der Notar kontaktiert?

Lassen Sie sich durch die Haus & Grund Immobilien GmbH seriös informieren und gehen Sie nicht den allgegenwärtigen Lockvogelangeboten auf den Leim.

Sichern Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin unter Tel. 0761 / 38 95 60-0. Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg ist der Service kostenfrei.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND**

Januar 2023, **114,3**

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

Januar 2023, **113,8**

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 **1,62%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **6,62%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **10,62%**.

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



Tel.: 0761 / 40 99 61
Fax: 0761 / 40 42 44
Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.03.2022

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE

VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de




Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0
Redaktion	Fax: 0761/38056-60; www.haus-grund-freiburg.de 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 · Bötzinger Str. 10 · 79111 Freiburg
Tel. 07 61/4 29 26 · Fax 49 36 69



Seit 1870

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

Adolf
Klar
Sanitärtechnik

79106 Freiburg i. Br.
Ferdinand-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 0179-5 14 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

07 61/8 10 41 FAX 868 34

veeser.putz@t-online.de

Nasse Wände?
Feuchter Keller?



PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-92 94 96 oder 0761-3 87 36 77

www.isotec-walzer.de

ISO-TEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Ihr Team für Natursteinsanierungen



Foto: Luca Ban

gutmann steinmetz · bildhauer · restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

Elsässerstraße 7
79346 Endingen
Tel.: 0 76 42 / 32 78

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

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

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