

107. Jahrgang

Ausgabe  
05 | 2023



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## Sanierungsförde- rung des Bundes

DIESE ÄNDERUNGEN SIND 2023 IN  
KRAFT GETREten

## Vorsorgevollmacht

FÜR DEN ERNSTFALL GEWAPPNET

## Photovoltaikanlagen liegen im Trend

ABER WIE VERSICHERT MAN  
SOLARANLAGEN RICHTIG?



## FREIBURG – ALTSTADT

in einem Kulturdenkmal anno 1460 verkaufen wir eine bezugsfreie 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse,  
Wohnfläche ca. 63,37 m<sup>2</sup>, Gas-ZH, EV 198,6 kWh/m<sup>2</sup>a

KP € 425.000,-

**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Sanierungsförderung des Bundes: Diese Änderungen sind 2023 in Kraft getreten  
Zuschüsse für das Sanieren in Eigenleistung und vieles mehr
- 6 Kommentar  
Kein sozial gerechter Klimaschutz
- 6 EU-Parlament setzt Mindest-Energiestandards für Gebäude fest  
Haus & Grund sieht die Bezahlbarkeit des Wohnens gefährdet
- 7 Klimaschutzgesetz: Haus & Grund fordert Kurswechsel  
CO2-Emissionshandel und Klimageld in den Vordergrund rücken
- 7 Wohngebäudeversicherung  
Wie berechnet sich der Gebäudewert?
- 8 GEG: Auch nach Koalitions-einigung nicht praxistauglich  
Verbot von Öl- und Gasheizungen weiterhin vorgesehen

**RECHT & STEUER**

- 8 Vorsorgevollmacht  
Für den Ernstfall gewappnet
- 9 Auch kleine Bauten müssen oft genehmigt werden
- 10 Fristablauf Grundsteuererklärung  
Was nun?
- 10 Das Grundsteuer-Chaos bleibt
- 12 Das neue Erbbaurecht der Stadt Freiburg
- 12 Buchbesprechung  
Mietspiegelrecht
- 13 „Bitte keine Werbung einwerfen“
- 13 Steiler Fußweg neben dem Grundstück

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 14 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)  
Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden
- 15 Buchbesprechung  
Wohnungseigentum

**RUND UMS HAUS**

- 15 Bauherren dürfen sich nicht auf Notare verlassen!
- 15 Fassade sanieren  
Wer saniert, muss meist auch dämmen
- 16 Panoramafenster  
Weitblick gewünscht
- 18 Optisch vergrößern  
Mit Fassadenverglasungen das Raumgefühl in Eigenheimen verbessern
- 19 Beim Altbaukauf an Nachrüstpflichten denken!
- 19 65 Prozent Erneuerbare:  
Welche Heizungen ab 2024 noch eingebaut werden dürfen  
Geplante Neuregelung gilt nicht für bestehende Heizungen

**VERBANDSINFO**

- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Photovoltaikanlagen liegen im Trend  
Aber wie versichert man Solaranlagen richtig?
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

**GOTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

Designboden Eiche Erica  
Klickvinyl, 1220 x 225 x 5,5 mm

\*Exklusiv hier erhältlich!

Preis gültig bis 31.07.2023

Boden des JAHRES  
Designboden  
34,95€/m<sup>2</sup>

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

# Sanierungsförderung des Bundes: Diese Änderungen sind 2023 in Kraft getreten

**Zuschüsse für das Sanieren in Eigenleistung und vieles mehr**

Seit 1. Januar 2023 sind zahlreiche Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft getreten. Im Rahmen der Bundesförderung erhalten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer Zuschüsse und Kredite für energetische Sanierungsmaßnahmen am Haus. Künftig werden die Materialkosten von Eigenleistungen bezuschusst. Wer selbst saniert, erhält beispielsweise für Dämmmaterialien Zuschüsse von bis zu 20 Prozent vom Staat. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Weitere wichtige Änderungen sind: Wer ein energetisch besonders schlechtes Haus umfassend saniert, profitiert von einem höheren Tilgungszuschuss beim Kredit. In den kommenden Jahren werden die Mindestanforderungen bei Effizienz und Geräuschemissionen von Wärmepumpen verschärft. Bei Biomasseanlagen sinken die zulässigen Feinstaubwerte. Neu hinzugekommen ist außerdem ein Bonus für die serielle Sanierung. Insgesamt gilt: Die Sanierungsförderung ist weiterhin sehr attraktiv.

Wer in Eigenregie energetisch saniert, kann ab sofort Zuschüsse beantragen. „Als Beispiel für eine gut durchführbare Eigenleistung gilt die Dämmung der Kellerdecke“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Auch die Dämmung der obersten Geschossdecke ist oft selbst durchführbar.“

## WER SELBST SANIERT, ERHÄLT FÖRDERGELD – UNTER BESTIMMTEN BEDINGUNGEN

Der Staat übernimmt bei einer Eigenleistung an der Gebäudehülle seit Anfang des Jahres bis zu 20 Prozent der förderfähigen Kosten. Finanziell gefördert werden nur Materialkosten, die direkt mit der Sanierungsmaßnahme in Verbindung stehen. Ein Energieeffizienz-Experte oder ein Fachbetrieb müssen die fachgerechte Durchführung sowie die korrekte Auflistung der Materialkosten bestätigen.

Wichtig ist auch: Auf den Rechnungen muss der Name des Antragstellers stehen, sie dürfen ausschließlich förderfähige Posten enthalten, eine Barzahlung der Rechnungen ist nicht zulässig.

Der Zuschuss für Eigenleistungen gilt für alle förderfähigen Sanierungsmaßnahmen, also auch für den hoch geförderten Heizungstausch. Hier gibt es bis zu 40 Prozent Förderung. „Ohne entsprechende Fachkenntnisse ist der Heizungstausch in Eigenregie jedoch nicht empfehlenswert“, sagt Hettler. „Dies sollten nur Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer machen, die eine entsprechende Ausbildung haben und etwa in einem Heizungsfachbetrieb arbeiten.“

## FÖRDERUNG VON EINZELMASSNAHMEN UND KOMPLETTSANIERUNGEN

Bei Einzelmaßnahmen liegt der Förderbetrag weiterhin in der Regel bei 15 bis 20 Prozent. Diese Sätze gelten für Dämmmaßnahmen an Fassade, Dach und Kellerdecke sowie für neue Fenster und Lüftungsanlagen. Beim Heizungstausch gibt es zwischen zehn und 40 Prozent Förderung – der Fördersatz ist abhängig von der Art des alten Heizkessels und der neuen Heizungstechnik. Ein Beispiel: Für eine Erdwärmepumpe sind bis zu 40 Prozent Zuschuss möglich, wenn sie eine alte Gas- oder Ölheizung ersetzt. Bei der Förderung von neuen Heizungen sind die technischen Anforderungen zum Jahreswechsel gestiegen: In geförderten Effizienzhäusern dürfen neu installierte Biomasseanlagen nur dann eingesetzt werden, wenn sie einen Feinstaubausstoß von 2,5 Milligramm pro Kubikmeter nicht überschreiten. Dies entspricht dem Anforderungswert für den bisherigen Innovationsbonus bei der Förderung von Einzelmaßnahmen. Die im Regelfall mit 20 Prozent geförderten Biomasseheizungen können zudem nur noch gefördert werden, wenn sie etwa mit einer Solarthermieanlage oder Wärmepumpe kombiniert werden.

Ab Januar 2024 gelten bei geförderten Effizienzhäusern mit Luft-Wasser-Wärmepumpen verschärzte Anforderungen an die Geräuschemissionen des Außengeräts. Sie müssen mindestens fünf Dezibel niedriger sein als nach der EU-Ökodesign-Verordnung vorgegeben. Ab 1. Januar 2026 soll die Differenz auf zehn Dezibel steigen. Ab 2028 dürfen in Wärmepumpen außerdem ausschließlich natürliche Kältemittel eingesetzt werden.

## FENSTERABDICHTUNG

- Energiesparend (ca. 25 %)
- Lärmähmend (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

Gebäudevertretung  
Basler Str. 115 79115 Freiburg  
Tel. 0761 478 72 42  
[www.ft-fensterabdichtung.de](http://www.ft-fensterabdichtung.de)

## STREIF

**FENSTERBAU SONNENSCHUTZ**

Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!  
Hotline 07644 - 92 76 10  
Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

## STEINHART

### FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

### GELDER FÜR KOMPLETTSANIERUNGEN

Bei Gesamtsanierungen bietet der Bund seit Anfang des Jahres eine Förderung in Höhe von 5 bis 45 Prozent – zusätzlich gibt es eine Zinsvergünstigung in einer Größenordnung von 15 Prozent. „Ein Grund für die bessere Förderung ist der höhere Worst-Performing-Building-Bonus“, erklärt Hettler. „Diesen Bonus gibt es für bislang weitgehend unsanierte Gebäude, die im Energieausweis in die Effizienzklasse H eingeordnet sind.“ Er wurde von fünf auf zehn Prozentpunkte angehoben. Eine weitere Verbesserung gibt es für Wohngebäude, die seriell saniert werden. Der Bonus „Serielle Sanierung“ in Höhe von 15 Prozentpunkten kann bei einer Sanierung zum Effizienzhaus 55 oder 40 zusätzlich in Anspruch genommen werden. Dabei gelten spezielle Bedingungen, etwa die Nutzung von automatisiert vorgefertigten Fassaden- und Dachelementen. Die serielle Sanierung eignet sich insbesondere für mehrere baugleiche Wohngebäude.

Zu beachten gilt: Eine Effizienzhaus-Förderung mit der attraktiven Einzelmaßnahmenförderung Heizungstausch zu kombinieren, ist nur noch bei einer eindeutigen zeitlichen Trennung der Maßnahmen möglich. Waren die förderfähigen Kosten einer umfassenden Sanierung schon aufgebraucht, konnte man bisher den Heizungstausch problemlos über die Einzelmaßnahmenförderung bezuschussen lassen. Wer ab sofort mit Einzelmaßnahmen startet und dafür Fördergelder bezieht, muss diese nun zuerst abschließen und kann erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Effizienzhaus-Förderung beantragen.

### ANTRÄGE BEI BAFA UND KFW STELLEN

Anträge für die Zuschüsse bei Einzelmaßnahmen müssen Haus-eigentümerinnen und Hauseigentümer beim Bundesamt BAFA einreichen. Anträge für Kredite mit Tilgungszuschuss bei umfassenden Sanierungen zum Effizienzhaus wickelt die Förderbank KfW ab. Die Anträge müssen vor Maßnahmenbeginn gestellt werden, ansonsten gibt es keine Förderung.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auf [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de).

### BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)

Wie die finanzielle Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen aktuell aussieht, zeigt Frank Hettler von Zukunft Altbau ausführlich in diesem Video: [www.youtube.com/watch?v=cxE\\_mjFqNsE&list=PLs6hZ-qBiFES7dV600Zgul4DsgVAZtKs6&index=5](https://www.youtube.com/watch?v=cxE_mjFqNsE&list=PLs6hZ-qBiFES7dV600Zgul4DsgVAZtKs6&index=5)



Sanierungsförderung Einzelmaßnahmen: [www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebäude/Sanierung\\_Wohngebäude/sanierung\\_wohngebäude\\_node.html;jsessionid=0C7230F73225DAB1F894DBC954357C6C.2\\_cid381](http://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebäude/Sanierung_Wohngebäude/sanierung_wohngebäude_node.html;jsessionid=0C7230F73225DAB1F894DBC954357C6C.2_cid381)



Förderung Gesamtsanierung: [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%BCrderung-f%C3%BCr-BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%BCrderung-f%C3%BCr-BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/)



**Sparen Sie beim  
Sanieren das CO<sub>2</sub>  
gleich mit.**

**Jetzt beraten  
lassen, wie Sie  
Ihre energetische  
Sanierung  
finanzieren.**

Weitere Infos sowie  
Terminvereinbarung unter  
[sparkasse-freiburg.de](http://sparkasse-freiburg.de)

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



**Kommentar**

## **Kein sozial gerechter Klimaschutz**

Glaubt man dem Parteiprogramm der Grünen, dann gestaltet diese Partei den Klimaschutz sozial gerecht. Hinter der Überschrift verbirgt sich aber wenig soziale Gerechtigkeit. So fällt den Grünen zur Förderung von Wärmepumpen erst einmal ein, dass der CO2-Preis nicht von den MieterInnen, sondern den Hauseigentümern vollständig zu zahlen sei.

Nun könnte man meinen, dass ein Parteiprogramm das eine, Regierungshandeln für die Bürgerinnen und Bürger des Landes aber etwas anderes ist. So wie viele Regierungen das bereits in der Vergangenheit gehandhabt haben. Anders sieht es beim grünen Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck aus. Das macht der Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sehr deutlich.

Wenn beispielsweise Eigentümer auf Biogas umsteigen, um klimaneutral zu heizen, so müssen sie selbst die vollen Kosten tragen. Mieter hingegen nicht! Denn die Mehrkosten für Biogas muss allein der Vermieter tragen. Gleiches gilt für die Wärmepumpe. Für viele Einfamilienhäuser ist sie künftig die einzige Option, um die Vorgaben aus dem GEG erfüllen zu können. Ob sie im jeweiligen Haus effizient und kostengünstig arbeiten kann, ist nach dem Gesetzentwurf ohne Belang. Zumindest bei selbstnutzenden Eigentümern. Für Mieter gilt: Arbeitet die Wärmepumpe ineffizient, kann der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nur eingeschränkt aussprechen.

Das ist kein sozial gerechter Klimaschutz, das ist Klimaschutz für die eigenen Wähler. Und es ist eine massive Ungleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger. Von einem Bundesminister kann man erwarten, dass er für alle im Land die gleichen Vorgaben macht.

## **EU-Parlament setzt Mindest-Energiestandards für Gebäude fest**

### **Haus & Grund sieht die Bezahlbarkeit des Wohnens gefährdet**

Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie wird weitreichende Folgen in Deutschland haben und Wohnen erheblich verteuern. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland anlässlich der heutigen Abstimmung im EU-Parlament hin. „In den kommenden zehn Jahren müssen etwa ein Drittel aller Wohngebäude in Deutschland energetisch deutlich verbessert werden. Das betrifft vor allem die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern“, erläuterte Verbandschef Kai Warnecke heute in Berlin. Es werde viele Eigentümer geben, die das nicht stemmen können. Selbst bei vorsichtigen Schätzungen ist bei älteren Gebäuden mit Sanierungskosten in sechsstelliger Höhe zu rechnen. „Die Altersvorsorge von Millionen Bürgerinnen und Bürger wurde vernichtet“, befürchtet Warnecke.

Die neugefasste Richtlinie wird auch Auswirkungen auf Neubauten haben. So sollen alle neuen Gebäude ab 2028 Null-Emissions-Gebäude sein. Das bedeutet, dass sie nicht nur eine hohe Energieeffizienz aufweisen müssen, sondern auch hohe Anforderungen an eine klimaneutrale Energieversorgung erfüllen müssen. „Das wird dem Neubau den nächsten Rückschlag geben und viele Träume von den eigenen vier Wänden platzen lassen“, so Warneckes Fazit.

Hintergrund: Das Ziel der EU ist, dass jedes einzelne Gebäude bis 2050 klimaneutral sein soll. Die Mitgliedstaaten werden verpflichtet, ihre Gebäude mit der schlechten Energieeffizienz aus dem Verkehr zu ziehen, indem auf EU-Ebene sogenannte Mindeststandards für die Energieeffizienz (MEPS) festgelegt wurden. Diese MEPS basieren auf einem neu skalierten Schema für Energieausweise, bei dem – jedenfalls nach den Vorstellungen der EU-Kommission – die schlechtesten 15 Prozent jedes nationalen Gebäudebestands als Klasse G klassifiziert werden, während die Klasse A für Null-Emissions-Gebäude reserviert wird. Das Parlament hat mit seinem heutigen Beschluss gefordert, dass alle Gebäude in Europa bis 2033 mindestens die Klasse D erreichen sollen. Die Mitgliedstaaten müssen die Richtlinie noch in nationales Recht umsetzen und über etwaige Sanktionen bei Nicht-Einhaltung der Vorgaben entscheiden.

## ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer  
Meisterhand



Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Cartenterrassen  
Fugensanierungen  
Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

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

**100 Jahre  
Zuverlässigkeit**

**Glottental • Freiburg**



**Ignaz Haas**

Maler- und Stuckateurgeschäft

# Klimaschutzgesetz: Haus & Grund fordert Kurswechsel

## CO2-Emissionshandel und Klimageld in den Vordergrund rücken

Vor dem Hintergrund der heute vorgelegten Emissionszahlen für die einzelnen Wirtschaftssektoren forderte der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland eine Abschaffung der jährlichen Sektorziele und eine Neuausrichtung des Klimaschutzgesetzes. „Mittlerweile müsste jedem klar sein, dass wir mit dem technokratischen Klein-Klein nicht vorankommen“, stellte Verbandschef Kai Warnecke fest. Er plädiert dafür, den Gebäudesektor möglichst zügig in den europäischen Emissionshandel zu integrieren und europaweit verlässlich CO2-Reduktionsziele festzulegen. Um Gebäudesanierungen voranzutreiben, müssen die Einnahmen aus dem Emissionshandel für die Gebäudesanierung verwendet werden. Diese Förderung muss durch einen gesetzlichen

Anspruch für Eigentümer verbrieft werden. Flankierend dazu bedarf es eines Pro-Kopf-Klimageldes, um die Bürgerinnen und Bürger bei den CO2-Preisen zu entlasten.

Warnecke kritisierte, dass der derzeitige Instrumentenmix kontraproduktiv sei und zeige, dass es im Wirtschaftsministerium an einem ordnungspolitischen Kompass fehle. „Es macht schlicht keinen Sinn, einen Preis für CO2 einzuführen und weiterhin an detaillierten verpflichtenden Vorgaben festzuhalten, wann wie welche Maßnahmen von jedem einzelnen Bürger umzusetzen sind. Das ist Abkassieren und Bevormunden aus einem Guss – aber kein wirksamer Klimaschutz“, resümierte Warnecke.

## Wohngebäudeversicherung

### Wie berechnet sich der Gebäudewert?

Jeder Gebäudeeigentümer hat eine Wohngebäudeversicherung, zumindest sollte jeder eine solche Police abgeschlossen haben. Schließlich ist hierüber eine finanzielle Absicherung für Schäden am Gebäude und an den Gebäudebestandteilen gegeben. Doch warum spielt der sogenannte Versicherungswert von 1914 für die Berechnung der Versicherungssumme eine entscheidende Rolle? Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen durch die versicherten Gefahren entstehen. Dies sind meist durch Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasser verursachte Schäden. Wichtig ist dabei beispielsweise zu wissen, dass aus versicherungstechnischer Sicht ein Sturm erst ab Windstärke 8 vorliegt. Der Versicherungsschutz deckt die Kosten für notwendige Reparaturen oder gegebenenfalls sogar für den Wiederaufbau eines Gebäudes ab, etwa nach einem Brand.

#### WAS GENAU IST DURCH EINE WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG ABGESICHERT?

Grundsätzlich ist das Gebäude so versichert, wie es im Versicherungsschein und in den vertraglichen Bedingungen beschrieben wird. Auch eine Mitversicherung von Garagen, Carports oder Nebengebäuden ist möglich; diese sollten bei Antragstellung mit angegeben und bei nachträglichem Bau nachgemeldet werden.

Ebenso wichtig ist es, dem Versicherer Umbaumaßnahmen, Renovierungen oder Anbauten am Haus zu melden. Schließlich steigt durch derartige Maßnahmen der Wert des Gebäudes, und gegebenenfalls vergrößert sich die Wohnfläche. Dann ist es sinnvoll, die Versicherungssumme entsprechend anzupassen, um eine Unterversicherung im Schadenfall zu vermeiden.

#### WIE WIRD DIE VERSICHERUNGSSUMME BERECHNET?

Versichert ist das Gebäude bis zum Neubauwert – damit sind die ortsüblichen Kosten für den Neubau eines Hauses beziehungsweise den Wiederaufbau eines vollständig zerstörten Hauses gemeint. Kosten für Planung und Rekonstruktion des Gebäudes sind hier inbegriffen. Ein festgelegter Neubauwert in der Wohn-

gebäudeversicherung hat einen Nachteil: Sich verändernde beziehungsweise steigende Preise im Bausektor können zu einer zu geringeren Versicherungssumme führen. In der Folge wäre ein Gebäude unversichert. Um diesen Effekt zu umgehen, setzen Versicherer den gleitenden Neubauwert ein. Zur Berechnung des Gebäudeversicherungswertes wird dabei die Versicherungssumme regelmäßig an die aktuellen Preisentwicklungen angeglichen. Der Vorteil: Die Immobilie ist immer adäquat versichert, sodass im Schadenfall in der Regel eine vollständige Entschädigung ausgezahlt werden kann.

Häufig wird zur Prämienberechnung der Gebäudeversicherungswert aus dem Jahr 1914 zugrunde gelegt (kurz: Wert 1914). Doch warum ausgerechnet 1914? Dies ist ein fiktiver Wert, der als einheitliche Berechnungsgrundlage dient und den Neubauwert des Gebäudes von 1914 angibt, da seinerzeit ein stabiler Baupreis in Deutschland vorlag und es keine außergewöhnlichen Baupreisseigerungen gab.

#### LASSEN SIE SICH BERATEN

Sie haben Fragen zur Wohngebäudeversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter der Nummer 0761 – 208 88 57.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

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

**G**ET SERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

# GEGL Auch nach Koalitions-einigung nicht praxistauglich

**Verbot von Öl- und Gasheizungen weiterhin vorgesehen**

Mit dem heute vorgestellten Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbietet die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2024 den Einbau von Öl- und Gasheizungen in Bestandsgebäuden. Die Nutzung von Heizungen mit 65% erneuerbarer Energie wird hingegen Pflicht und in den kommenden Jahren Millionen privater Eigentümer finanziell hart treffen. Die angekündigte Technologieoffenheit bleibt nur Theorie. Technische Barrieren und gesetzliche Einschränkungen lassen in der Regel nur eine Lösung zu: die Wärmepumpe. Für ältere Gebäude sei überdies nur eine sehr teure hybride Lösung mit Wärmepumpe und Gas technisch umsetzbar – eine Förderung sei im GEG nicht vorgesehen, so Haus & Grund. „Für die meisten Immobilien bietet das GEG weder technologieoffene, noch bezahlbare Lösungen und führt damit für viele private Eigentümer zu einer finanziellen Überlastung“, so Haus & Grund Präsident Kai Warnecke.

Die Regelung von Härtefällen ist aus Sicht von Haus & Grund misslungen. Nicht nachvollziehbar sei beispielsweise, wieso allein das Alter von 80 Jahren, nicht aber die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, eine Entbindung von der Pflicht begründen soll. Praxisfern sei auch die sogenannte Havarie-Klausel zum Ersatz von kaputten Heizungen. „Es kann nicht sein, dass Eigentümer eine defekte Heizung nicht ersetzen dürfen, wenn ihnen die finanziellen Mittel für die CO2-armen Alternativen fehlen. Der nur vorübergehend zulässige Einbau einer Miet- oder Gebrauchtheizung verteuert das Problem und ist keine Lösung“, so Warnecke.

Haus & Grund fordert eine Überarbeitung des GEG sowie der Regelung für die angekündigte Förderung. Den Worten, niemand werde im Stich gelassen, müssen Taten folgen. Außerdem schuldet die Bundesregierung den Bürgerinnen und Bürgern jetzt das sofortige Ende des CO2-Preises. Dieser wurde eingeführt, um zu lenken. „Wenn mit dem GEG die Richtung vorgeschrieben wird, kann der Preis nicht mehr lenken. Daher hat er seine Legitimation verloren und muss abgeschafft werden“, so der Verbandspräsident.

**Du willst es wissen?  
Dann komm zu uns**



**HOPP UND  
HOFMANN**

**Ruf an!  
0761  
45997-0**

**Great Place  
To Work.  
2019**

**Beste Arbeitgeber\*  
Baden-Württemberg**

Mehr Infos auf: [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)  
Wir freuen uns auf Dich.

## Vorsorgevollmacht

Für den Ernstfall gewappnet

Mit einer schriftlichen Vorsorgevollmacht kann man bestimmen, wer für einen handeln darf, wenn man es selbst nicht mehr kann. Für Immobilieneigentümer ist eine solche Vollmacht besonders wichtig. Damit die Vertrauensperson im Ernstfall die Geschäfte übernehmen kann, muss die Vollmacht allerdings besonderen Anforderungen genügen.

Zunächst einmal: Eine Vorsorgevollmacht dient dazu, dass eine vorab bestimmte Vertrauensperson Angelegenheiten des Vollmachtgebers wahrnehmen kann, wenn dieser es selbst nicht (mehr) kann. Diese Vollmacht kann – je nach Ausgestaltung – sehr unterschiedliche Bereiche regeln, zum Beispiel die Wahrnehmung von Bankgeschäften, die Durchführung medizinischer Behandlungen oder die Bestimmung eines Aufenthaltsortes wie die Unterbringung in einem Pflegeheim. Doch nicht nur für ältere Menschen ist es sinnvoll, eine solche Vollmacht zu erteilen. Denn jedermann kann betroffen sein, wenn er etwa schwer erkrankt oder infolge eines Unfalls zumindest vorübergehend keine eigenen Entscheidungen treffen kann.

### WAS PASSIERT OHNE VORSORGEVOLLMACHT?

Viele Betroffene glauben, dass Ehepartner oder Angehörige als Stellvertreter fungieren können – dem ist jedoch nicht so. Wer keine Vorsorgevollmacht erteilt hat, muss damit rechnen, dass der Staat im Ernstfall einspringt und einen Betreuer bestellt, der die Angelegenheiten im Namen der betroffenen Person regelt.

### WELCHER FORM BEDARF ES BEI EIGENTÜMERN?

Während herkömmliche Vollmachten grundsätzlich formfrei gültig sind, reicht eine rein schriftliche Vorsorgevollmacht für Immobilien- und Grundstücksgeschäfte nicht aus. Es bedarf vielmehr einer Beglaubigung der Unterschrift, in der klar festgelegt ist, dass der Stellvertreter Immobilien- und Grundstücksgeschäfte tätigen darf. Nur dann kann der Bevollmächtigte die für die Verwaltung von Immobilien nötigen Rechtsgeschäfte und Erklärungen vornehmen, zum Beispiel Immobilien erwerben beziehungsweise veräußern oder Änderungen im Grundbuch vornehmen.

### WER DARF BEGLAUBIGEN?

In der Regel ist es ein Notar, der die Unterschrift unter der Vollmacht beglaubigt. Was viele nicht wissen: Dies kann auch durch die örtliche Betreuungsbehörde vorgenommen werden. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift durch den Urkundsbeamten oder die Urkundsbeamte der Betreuungsbehörde steht bei der Vorsorgevollmacht der notariellen Beglaubigung gleich. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 12. November 2020 (V ZB 148/19) entschieden und damit die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Betreuungsbehörden näher ausgelegt.



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

Allerdings ist zu beachten, dass die Wirkung einer von der Betreuungsbehörde vorgenommenen öffentlichen Beglaubigung bei über den Tod hinaus erteilten Vorsorgevollmachten, die seit dem 1. Januar 2023 öffentlich beglaubigt worden sind, mit dem Ableben des Vollmachtgebers endet (§ 7 Absatz 1 Satz 2 des Betreuungsorganisationsgesetzes, kurz BtOG). Soll die öffentliche Beglaubigung also über den Tod hinaus wirksam bleiben, ist die notarielle Beurkundung zu empfehlen.

#### WO IST DIE ÖRTLICHE BETREUUNGSSTELLE ZU FINDEN?

Nicht jedem ist klar, wo sich die örtlichen Betreuungsbehörden befinden. Die Bundesländer können selbst regeln, welche Behörde auf örtlicher Ebene in Betreuungsangelegenheiten zuständig sein soll. In der Regel sind sie bei den kreisfreien Städten, den großen kreisangehörigen Städten sowie den Kreisen angesiedelt. Meistens befinden sich die Betreuungsstellen in einem Teil des Jugendamtes, Sozialamtes oder im Gesundheitsamt.

#### WAS KOSTET EINE BEGLAUBIGTE VORSORGEVOLLMACHT?

Die günstigste Wahl ist eine öffentlich beglaubigte Vorsorgevollmacht. Bei einer Betreuungsstelle fallen dafür in der Regel lediglich Kosten von 10 Euro an. Die Notarkosten richten sich dagegen nach dem Geschäftswert. Dieser ergibt sich aus dem Aktivvermögen des Vollmachtgebers, also die Summe aller Vermögensgegenstände – zum Beispiel Bankguthaben, Wertpapiere und Aktien, Grundstücke und Immobilien, und das ohne Abzug von Schulden und Verbindlichkeiten.

#### WANN IST EINE BEURKUNDUNG DER VORSORGEVOLLMACHT SINNVOLL?

Eine Beurkundung muss stets beim Notar erfolgen. Damit werden weitere Leistungen erbracht: Der Notar bestätigt die Geschäftsfähigkeit des Vollmachtgebers, berät über Vorsorgemaßnahmen und formuliert den Willen des Vollmachtgebers eindeutig und rechtssicher. Das erhöht die Akzeptanz der Vorsorgevollmacht bei Behörden und Gerichten. Die notariell beurkundete Vollmacht erweist sich also in der Praxis häufig als beweiskräftiger. Sie ist vor allem für eine unwiderrufliche Vollmacht, die auch zum Abschluss von Verträgen zum Erwerb oder zur Veräußerung von Eigentum berechtigen soll, notwendig. Sinnvoll ist eine notarielle Beurkundung ebenfalls, wenn die Vorsorgevollmacht zur Aufnahme von Verbraucherdarlehen berechtigen soll, wenn der Vollmachtgeber ein Handelsgewerbe betreibt oder Gesellschafter einer Personengesellschaft beziehungsweise einer GmbH ist.

Anna Katharina Fricke

Fachbetrieb nach §19 WHG



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

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
 email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
 Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151

TÜV-Mängelbeseitigung

#### TIPP

Das Bundesjustizministerium bietet Interessierten verschiedene Formulare für beispielsweise eine einfache Vorsorge-, eine Betreuungs- oder eine Kontenvollmacht:  
[www.bmj.de/DE/Service/Formulare/Formulare\\_node.html](http://www.bmj.de/DE/Service/Formulare/Formulare_node.html)  
 Kurzlink: [bit.ly/3JSDhSj](http://bit.ly/3JSDhSj)

Einen umfassenden Ratgeber zum Betreuungsrecht stellt das Ministerium zur Verfügung unter:  
[www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Betreuungsrecht.html](http://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Betreuungsrecht.html) [bit.ly/3LXMvzx](http://bit.ly/3LXMvzx)

#### HINWEIS

Notvertretungsrecht für Gesundheitsvorsorge seit 1. Januar 2023

Ein sogenanntes Notvertretungsrecht für Eheleute und Lebenspartner gilt seit Januar 2023 (§ 1358 BGB). Es tritt ein, wenn „ein Ehegatte aufgrund von Bewusstlosigkeit oder Krankheit seine Angelegenheiten der Gesundheitssorge rechtlich nicht besorgen kann“. Dieses Notvertretungsrecht beschränkt sich jedoch auf Gesundheitsangelegenheiten und ist nicht auf Immobiliengeschäfte anzuwenden. Außerdem gilt es nur für eine begrenzte Zeit von sechs Monaten. Das Recht greift nicht, wenn eine ordnungsgemäße und vollständige Vorsorgevollmacht vorliegt.

## Auch kleine Bauten müssen oft genehmigt werden

Manche Grundstücksbesitzer bauen auf ihrem eigenen Land, worauf sie Lust haben, ohne dabei geltendes Recht zu beachten. Das beobachtet der Verband Privater Bauherren (VPB) immer wieder. Seien es Carports, Garagen oder Wintergärten, Gartenhäuser, Loggien oder Balkone. Auch Schwimmbäder und Baumhäuser entstehen mitunter ohne Baugenehmigung. Nicht immer setzen sich die Bauherren dabei bewusst über geltendes Recht hinweg, häufig handeln sie arglos. Sie ordern im Heimwerkermarkt oder Internet einen Bausatz und schrauben ihn am Wochenende in Eigenregie zusammen. Dass sie damit unter Umständen einen veritablen Schwarzbaubau errichtet haben, merken sie oft erst, wenn der Nachbar beim Bauamt interveniert und die Baupolizei zur Kontrolle auftaucht. Die Folgen – Abbruch oder Nachgenehmigung – sind unangenehm, sie kosten Zeit und Geld. Der VPB rät deshalb: Auch bei kleinen Bauten auf dem eigenen Grundstück immer vorher die Baubehörde fragen, ob eine Genehmigung dafür nötig ist oder nicht.



Francesco Ferrazzo  
Finanzierungsexperte  
Tel. 0761 36887-77



Arben Rexhepi  
Immobilienexperte  
Tel. 0761 36887-14



Was ist Ihre Immobilie wert?  
 Jetzt kostenlos und unverbindlich:  
**Wohnmarktanalyse**  
[www.lbsww-preisfinder.de](http://www.lbsww-preisfinder.de)



# Fristablauf Grundsteuererklärung

## Was nun?

Die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung endete am 31. Januar 2023. Allerdings haben noch nicht alle Steuerzahler mit Immobilienbesitz die Erklärung eingereicht. Eine weitere Fristverlängerung wird es jedoch nicht geben, lediglich Bayern hat die Frist noch einmal um 3 Monate verlängert. Doch was passiert in den anderen Bundesländern, wenn die Frist versäumt wurde?

Die Finanzämter werden voraussichtlich mit Erinnerungsschreiben eine neue Frist zur Abgabe setzen, müssen das aber nicht. Die meisten Bundesländer haben dies aber angekündigt.

Läuft diese Frist auch ab, drohen:

1. Verspätungszuschlag von mind. 25 Euro pro angefangenen Verspätungsmonat. Bei der Grundsteuererklärung gilt die Besonderheit, dass der Verspätungszuschlag nicht zwingend festzusetzen ist. Dennoch können Finanzämter nach ihrem Ermessen davon Gebrauch machen.

2. Zwangsgeldandrohung und -festsetzung, die Höhe liegt im Ermessen des Finanzamts.

3. Schätzung durch das Finanzamt, die regelmäßig zu Ungunsten des Steuerpflichtigen erfolgt.

4. Steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

Doch auch nach einer Schätzung, die in der Regel mit einer neuen Frist verbunden wird, bleibt die Pflicht zur Abgabe der Erklärung bestehen.

Verspätungszuschläge und Zwangsgelder können trotzdem bereits jetzt erhoben werden. Es wird aber vermutlich erst nach der Erinnerung und Ablauf der weiteren Frist dazu kommen. Im

Zuge der Grundsteuerreform erhalten Eigentümer in Deutschland bereits die ersten Bescheide. Der Bescheid muss umgehend überprüft werden, denn die Frist für einen möglichen Einspruch beträgt nämlich nur einen Monat nach der Zustellung. Zwar funktioniert die Software der Finanzämter und erste Rückmeldungen zeigen, dass die meisten Bescheide fehlerfrei sind. Dennoch lohnt es sich, den Bescheid zu überprüfen. Der Bescheid könnte fehlerhaft sein, weil falsche Daten erfasst oder falsche Angaben gemacht wurden. Wird festgestellt, dass z. B. die Wohn- oder Grundstücksfläche oder das Baujahr nicht korrekt in der Berechnung angegeben wurde, sollte Einspruch erhoben werden. Der Einspruch muss schriftlich spätestens 1 Monat ab Zugang des Bescheides über die Feststellung des Grundsteuerwertes beim Finanzamt eingelegt werden. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um den Grundsteuerwertbescheid, der die Bewertung des Grundstücks enthält und Ausgangspunkt für alle weiteren Berechnungen der Grundsteuer ist.

Enthält der häufig mit enthaltene Steuermessbescheid Fehler, muss sich der Einspruch erkennbar (auch) gegen den Messbescheid richten, z. B. bei Nichtberücksichtigung der Denkmaleigenschaft. Wird die Frist versäumt, werden die angegriffenen Bescheide bestandskräftig und können nicht mehr angegangen werden, es sei denn, es läge ein tragfähiger Grund für eine Entschuldigung des Fristversäumnisses vor. Eine Begründung kann nachgereicht werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

# Das Grundsteuer-Chaos bleibt

Auch wenn die Abgabefrist für die Erklärung abgelaufen ist, sorgt die neue Grundsteuer für viel Ärger. Die ständigen Nachjustierungen zeigen, dass die Vorbereitungen für die Grundsteuererklärung mangelhaft gewesen sind. Ausbaden muss dies wieder der Steuerzahler.

Die ersten 1,3 Millionen Grundsteuerbescheide wurden bis Ende Februar an die Steuerzahler versendet. Doch noch immer herrscht Unsicherheit. Dies liegt zum einen daran, dass die Bescheide keinen Vorläufigkeitsvermerk beinhalten. Somit besitzen die Steuerzahler ohne aktives Handeln keinen vollständigen Rechtschutz, falls das Verfassungsgericht die neue Grundsteuer für

verfassungswidrig erklärt. Erst mit einem Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid mit einem Verweis auf die potentielle Verfassungswidrigkeit und die Klage des Bundes der Steuerzahler (Az. 8K 2368/22) kann dieser Rechtsschutz hergestellt werden. Auf der Internetseite des BdSt Baden-Württemberg findet sich ein Mustereinspruch.

## 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



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

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

## BODENRICHTWERT SOLLTE ERNEUT ÜBERPRÜFT WERDEN

Für viele Steuerzahler unbemerkt, konnten die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte noch bis zum 28. Februar 2023 nachträglich ändern - fünf Monaten nach der ersten offiziellen Abga befrist. Die Steuerzahler sollten daher überprüfen, ob sich der Bodenrichtwert geändert hat. Ist dies der Fall, muss man aktiv werden. Wer noch keinen Bescheid erhalten hat, kann die Erklärung einfach noch einmal mit dem geänderten Bodenrichtwert versenden. Liegt bereits ein Grundsteuerwertbescheid vor, sollte gegen diesen Einspruch eingelegt werden mit dem Verweis auf den geänderten Bodenrichtwert. Ist die Einspruchsfrist für den Grundsteuerwertbescheid bereits abgelaufen, sollte beim Finanzamt ein Antrag auf Änderung des Grundsteuerwerts gestellt werden.

## GÜNSTIGERE KURZGUTACHTEN NUR IN MANCHEN KOMMUNEN VORHANDEN

Viele Steuerzahler wollen mit einem Gutachten den Grundsteuerwert widerlegen. Dieses Gutachten muss von einem qualifizierten Gutachter erstellt werden und einen Wert für das Grundstück nachweisen, der mehr als 30 Prozent vom Wert des Grundsteuerwertbescheids abweicht. Es kann im Rahmen des Einspruchs oder über den Antrag auf eine Wertfortschreibung auch zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht werden. Allerdings sollte spätestens 2024 die Wertfortschreibung vollzogen sein, da die Änderung stets zum 1. Januar des Folgejahres gilt.

Das Gutachten muss vom Steuerzahler selbst bezahlt werden. Das ist häufig sehr kostspielig. Nun fangen vereinzelt Kommunen an, vereinfachte Gutachten anzubieten. Diese können dann beantragt werden, wenn sich die Abweichung aus Planunterlagen einfach ableiten lässt.

Der Bund der Steuerzahler hat daher eine Umfrage gestartet, bei der 85 der 190 Gutachterausschüsse eine Rückmeldung gegeben haben. 23 dieser Gutachterausschüsse bieten bereits jetzt die Möglichkeit eines Kurzgutachtens an. Die Kosten sind hierfür dennoch sehr unterschiedlich. Sie reichen von 200 Euro (5ulz am Neckar) bis 925 Euro (gewerbliche Grundstück in Schwetzingen) zuzüglich Umsatzsteuer. Weitere 25 Gutachterausschüsse planen die Einführung eines solchen Kurzgutachtens oder könnten sich prinzipiell die Einführung vorstellen.

Grundsätzlich ist es begrüßenswert, dass es nun für viele Bürger eine solche Möglichkeit gibt. Allerdings hätte dieses vereinfachte Gutachten bereits früher und flächendeckend eingeführt werden sollen. Wer bereits im Juli letzten Jahres seine Grundsteuererklärung abgegeben und deshalb auch frühzeitig ein Gutachten eingeholt hat, hat somit unter Umständen höhere Kosten als wenn er gewartet hätte. Ebenso ist es nicht nachvollziehbar, warum nicht Immobilieneigentümer in allen Gemeinden die Möglichkeit eines Kurzgutachtens erhalten. Zudem ist es auch nicht zu erklären, weshalb ein Kurzgutachten in Überlingen einen anderen Preis hat als ein Kurzgutachten im Enzkreis.

Aufgrund dieser Nachteile fordert der Bund der Steuerzahler, dass die Finanzämter diese einfach zu erkennenden Besonderheiten von sich aus berücksichtigen, ohne dass der Steuerzahler ein Gutachten vorlegen muss. Durch eine entsprechende Gesetzesänderung könnte somit garantiert werden, dass jeder Steuerzahler in Baden-Württemberg gleich behandelt wird. Zudem würden für die Steuerzahler keine Kosten anfallen.

## LAND WILL KEINE EMPFEHLUNGEN FÜR HEBESÄTZE AUSSPRECHEN

Ob sich ein Gutachten letztlich lohnt, hängt von der endgültigen Grundsteuerbelastung und damit unter anderem von den Hebesätzen ab. Je höher diese sind, umso höher wird die Grundsteuer. Der Städte- und Gemeindetag hat zwar angekündigt, dass die Grundsteuerreform kein höheres Steueraufkommen generieren soll - doch in Anbetracht der aktuellen Krisen zweifeln viele Bürger an diesem Versprechen. Das Land Hessen hat bereits angekündigt, seinen Kommunen Hebesätze zu empfehlen, bei denen diese Aufkommensneutralität erreicht wird. Bislang weigert sich das baden-württembergische Finanzministerium solche Empfehlungen im kommenden Jahr auszusprechen. Der Bund der Steuerzahler fordert das Land auf, diese Blockadehaltung aufzugeben. Der Bürger muss transparent sehen können, welche Kommune das Versprechen der Aufkommensneutralität einhält und welche Kommune die Gelegenheit der neuen Hebesatzfestlegung nutzt, um die Steuern zu erhöhen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

**Wir installieren Ihre E-Tankstelle  
für Ihre Elektromobilität.**



elektro ullmann

0761 / 414 79

**WANTED**

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

elektro ehret

# Das neue Erbbaurecht der Stadt Freiburg

Gemeinsam mit dem Gemeinderat der Stadt Freiburg, Akteuren der Wohnungswirtschaft, Notaren und Experten auf dem Gebiet des Erbbaurechts hat sich die Stadt Freiburg Ende 2018 auf den Weg gemacht, neue Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung für Wohnbaugrundstücke im Ein- und Zweifamilienhausbereich und im Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

Inzwischen liegt hierzu eine Broschüre vor, die die neuen Regelungen zusammenfasst. Das neue Erbbaurecht soll nach Angaben der Stadt Freiburg familien- und sozialorientiert sein und den Erbbauberechtigten flexible Regelungen bei sich verändernden Rahmenbedingungen bieten. Zudem wurde - so die Stadt - eine Systematik entwickelt, die schwerpunktmäßig langfristig günstige Mieten, aber auch Eigentum für Familien auf Erbbaurechtsbasis im Fokus hat.

Gleich wohl bleibt kritisch anzumerken, dass ein Erbbaurecht unter wirtschaftlichen Aspekten immer kritisch zu hinterfragen ist. Nicht immer lohnt sich ein Erbbaurecht.

Als Faustformel gilt, dass in Zeiten niedriger Zinsen, eher der Kauf eines Grundstücks sinnvoll ist. Denn der Erbbauzins, der an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist, liegt dann oft über

den Kosten eines Bankkredits. Der Kauf eines Baugrundstücks ist in der Regel auch deshalb sinnvoll, weil hier die größte Wertsteigerung zu erwarten ist. So haben in den vergangenen Jahren Grundstückseigentümer stark von steigenden Immobilienpreisen profitiert.

Die auf den Grundstücken errichteten Gebäude verlieren dagegen mit der Zeit normalerweise an Wert. An ihnen nagt zwangsläufig der Zahn der Zeit. Abschreibung und Abnutzung sind nicht aufzuhalten. Baugrundstücke in guten Lagen erfahren dagegen langfristig eher einen Wertzuwachs.

Im Ergebnis ist ein Erbbaurecht vor allem für diejenigen attraktiv, die geringes Eigenkapital besitzen und Schwierigkeiten haben, auch noch den Grundstückspreis zu finanzieren. Der Grundstückspreis macht häufig 30 Prozent des Gesamtpreises aus, den Immobilieneigentümer finanzieren müssen.

In der Broschüre der Stadt Freiburg, die digital unter [www.freiburg.de/erbbaurechte](http://www.freiburg.de/erbbaurechte) oder im Mitgliederbereich unserer Homepage abrufbar ist, werden die wesentlichen Bausteine und Rahmenbedingungen der neuen Erbbaurechtsregelungen übersichtlich zusammengefasst.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



## Die Verwaltung Ihrer vermieteten Immobilie ist Vertrauenssache

Profitieren Sie  
von unserer  
langjährigen Erfahrung



### Ihr Ansprechpartner

Michael Fischer  
Immobilien-Ökonom  
Geprüfter WEG-Verwalter  
Tel.: 0761 389560-0  
E-Mail: [immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:immobilien@haus-grund-freiburg.de)



## Buchbesprechung **Mietspiegelrecht**

Vorteile auf einen Blick:

- kommentiert ausführlich das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) zu §§ 558-558d BGB sowie Art. 229 §§ 50 und 62, Art. 238 §§ 1-4 EGBGB
- stellt die Rechtsgrundlagen sowie die Praxis der Mietspiegelerstellung dar
- komplette Kommentierung der erstmals veröffentlichten Mietspiegelverordnung



Die Neuerscheinung bietet eine ausführliche Darstellung der Änderungen aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sowie eine komplette Kommentierung der neuen Mietspiegelverordnung (MsV) zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln, von Verfahren und Datenauswertung z.B. Tabellen- und Regressionsanalyse, von Dokumentation und Veröffentlichung. Das Werk erläutert umfassend alle wesentlichen Begriffe wie »ortsübliche Vergleichsmiete«, »einfacher« und »qualifizierter« Mietspiegel etc.

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft und Richterschaft, Soziologinnen und Soziologen sowie für Städte und Gemeinden.

Börstinghaus / Clar, Mietspiegelrecht; C.H.BECK, 2023; XXIX, 441 S., Hardcover (Leinen) 89,00€; ISBN 978-3-406-74710-6

## „Bitte keine Werbung einwerfen“

Diese Aufforderung gilt nicht nur für Briefkästen, sondern auch für den Hauseingang!

Viele Menschen versuchen, die lästige Flut von Reklameblättchen einzudämmen, indem sie an ihren Briefkasten den Hinweis anbringen: „Bitte keine Werbung einwerfen“. In einem Münchner Miethaus trugen alle Briefkästen einen Aufkleber mit dieser Bitte. Ein Hausbewohner ärgerte sich umso mehr, als er zwei Werbeflyer einer Umzugsfirma vorfand, die in einem Spalt der Briefkastenanlage eingeklemmt waren.

Der Mann verklagte die Firma auf Unterlassung: Offenkundig wollten die Bewohner dieses Gebäudes keine Werbung bekommen, also erst recht keine wild abgelegten oder befestigten Reklameblättchen. Das erhöhe den „Lästigkeitsfaktor“ nochmals und sei rücksichtslos, erklärte der Mieter.

Gegen diesen Vorwurf ging die Firma in die Offensive: Sie habe ihre Verteiler angewiesen, den Werbeflyer nur in Briefkästen ohne den Hinweis „Werbung unerwünscht“ einzuwerfen. Die Briefkästen der Wohnanlage seien jedoch für Passanten zugänglich. Also könnten auch unbekannte Dritte das Werbematerial dort abgelegt haben. Sie, die Umzugsfirma, habe damit jedenfalls nichts zu tun.

Wenig glaubwürdig fand das Amtsgericht München diese Behauptung: Es bejahte den Unterlassungsanspruch des Hausbewohners und drohte der Firma „im Falle der Zuwiderhandlung“ Ordnungsgeld an (142 C 12408/21). Die Formulierung „Bitte keine Werbung einwerfen“ stelle unmissverständlich klar, dass der Einwurf von Werbeflyern in Hausbriefkästen unerwünscht sei. Und diese Aufforderung gelte auch für das Ablegen von Werbematerial auf der Briefkastenanlage oder im Bereich des Hauseingangs.

Die Umzugsfirma habe im fraglichen Zeitraum diese Flyer in München verteilen lassen. Also könne man getrost davon ausgehen, dass die Handzettel im Zuge dieser Werbeaktion von Werbeverteilern der Firma eingeworfen worden seien und nicht von „unbekannten Dritten“, die überhaupt keinen Grund hätten, die Flyer ins Hausinnere zu legen. Die Firma müsse ihre Verteiler eindringlich über die Notwendigkeit informieren, sich an die Regeln zu halten. Sie müsse zudem die Werbeaktionen kontrollieren und Beanstandungen nachgehen, notfalls den Verteilern Sanktionen androhen. Urteil des Amtsgerichts München, vom 18.03.2022 – 142 C 12408/21 onlineurteile.de

## Steiler Fußweg neben dem Grundstück

Hauseigentümer will auf dem Weg seine Räum- und Streupflicht im Winter nicht mehr erfüllen

Eine Gemeinde in Baden-Württemberg hat Straßenanlieger dazu verpflichtet, die Gehwege an ihren Grundstücken zu reinigen, im Winter zu räumen und zu streuen. 2015 teilte ein alter Herr mit, er könne den Winterdienst nun nicht mehr durchführen. Die Gemeinde solle dies übernehmen oder den Weg im Winter sperren. Das Grundstück lag an einem Hang, der Fußweg verlief daneben: 62 Meter lang, eng und teils sehr steil. Der Antrag des Hauseigentümers wurde abgelehnt, obwohl er dafür gute Gründe anführte: Hohe Wände und Hecken am Wegesrand sorgten dafür, dass das Verbundpflaster nach Regen schlecht trockne. Der Weg sei oft rutschig, die Sturzgefahr groß und im Winter noch größer. Schnee irgendwo seitlich zu lagern, sei unmöglich. Schließlich zog der Sohn des Seniors als neuer Grundstückseigentümer vor Gericht und verlangte erneut von der Gemeinde die Befreiung vom Winterdienst: Der bauliche Zustand des Weges mache das Räumen unzumutbar, zudem drohten ihm Schadenersatzklagen von gestürzten Fußgängern. Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim gab dem Anlieger Recht (5 S 947/21). Die Besonderheit der Lage – von Haus und Weg – führe ausnahmsweise dazu, dass es unzumutbar sei, die Räum- und Streupflicht im Winter zu erfüllen. Der Weg erschließe keines der anliegenden Grundstücke und werde von Fußgängern kaum genutzt. Einige Schüler und Nachbarn nähmen den Weg gelegentlich als Abkürzung. Es bestehe also kaum Bedarf bzw. ein berechtigtes Interesse am Winterdienst. Für den Anwohner wäre der Winterdienst dagegen mit erheblichen Risiken verbunden. Der Weg sei fast „schluchtartig“ eng und rutschig, in Höhe des Grundstücks weise er ein Gefälle von 24 bis 28 Prozent auf. Bei Schneefall und Eisglätte sei es unzumutbar, hier zu räumen – der Hauseigentümer würde sich selbst in Gefahr bringen. Angesichts der geringen Verkehrsbedeutung des Fußwegs könne die Gemeinde von ihm nicht verlangen, der Räum- und Streupflicht im Winter nachzukommen. Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim vom 23.02.2022 – 5 S 947/21, onlineurteile.de

**MOSER**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.

bärenstark

MOSER BAUSERVICE  
QUALITÄT AM BAU

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

# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

## Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine an sich zustimmungspflichtige bauliche Maßnahme, welche ohne Zustimmung begonnen wurde, nicht weitergebaut werden darf beziehungsweise zurückgebaut werden muss. Dies gilt auch, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Zustimmung eigentlich erteilen müssen (Urteil vom 17. März 2023, V ZR 140/22).

Der Fall war einfach gelagert: Die Beklagte und die Klägerin, Eigentümer von zwei Doppelhaushälften, bildeten eine GdWE. Die Beklagte wollte einen Pool bauen, der auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück stehen sollte, an dem sie ein Sondernutzungsrecht hatte. Als die Beklagte gegen den Willen der Klägerin mit dem Bau des Pools begann, klagte diese auf Unterlassung. Damit hatte sie sowohl beim Amts- als auch beim Landgericht Erfolg.

### BAULICHE MASSNAHME MUSS ZUVOR PER BESCHLUSS GESTATTET WERDEN

Auch der BGH gab der Klägerin Recht. Denn nach § 20 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen bauliche Veränderungen durch einen Beschluss der GdWE gestattet werden. Genau dieser fehle aber in dieser Konstellation. Auch das Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksteil, auf dem mit dem Bau begonnen wurde, ändere daran nichts. Das Grundstück stehe nämlich trotz des Sondernutzungsrechts im Gemeinschaftseigentum, für das bei baulichen Maßnahmen Beschlussfassungen durch die GdWE immer notwendig seien. So weit, so gut.

### ANSPRUCH AUF BESCHLUSSFASSUNG KANN NICHT ENTGEGENGEHALTEN WERDEN

Spannend war nunmehr die Wertung des Gerichts, ob die Beklagte der Klägerin entgegenhalten könne, dass sie einen Anspruch auf Beschlussfassung habe; der Unterlassungsanspruch also reine Förmel sei.

Nach § 20 Absatz 3 WEG kann nämlich jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Maßnahme gestattet

wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Das Gericht unterstellte einen solchen Gestaltungsanspruch. Es ging also davon aus, dass die Rechte der Klägerin insofern nicht beeinträchtigt waren, als dass der Pool im Gartenteil der Beklagten gebaut werden sollte.

Im gleichen Atemzug entschied das Gericht aber: Selbst wenn der Pool-Bau hätte gestattet werden müssen, kann die Klägerin verlangen, dass der Bau gestoppt oder sogar zurückgebaut wird.

### BAUWILLIGER EIGENTÜMER MUSS BESCHLUSS HERBEIFÜHREN

Kurzum: Ein Beschluss nach § 20 WEG muss eingeholt werden, denn der Gesetzgeber habe durch die Reform klar und eindeutig geregelt, dass bauliche Maßnahmen immer eines Beschlusses bedürfen. Durch die zwangswise Beschlussfassung solle insbesondere sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Dadurch sei das Verfahren vorgegeben. Der bauwillige Eigentümer müsse einen Beschluss, notfalls im Klageverfahren, herbeiführen. Dieses Risiko liege bewusst auf Seiten des Bauwilligen und nicht bei der GdWE. Die übrigen Wohnungseigentümer sollen nämlich nicht in die Rolle gedrängt werden, eine Klage herbeiführen zu müssen.

### BEWERTUNG VON JULIA WAGNER, LEITERIN ZIVILRECHT

„Dieses Urteil ist richtig und wichtig. Wohnungseigentümer sollten immer daran denken, einen Beschluss herbeizuführen, bevor sie bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vornehmen. Damit können unnötige Kosten gespart werden. Denn der Anspruch auf Genehmigung schützt nicht vor einem Anspruch auf Unterlassung oder Rückbau.“





**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

<b>Holzbau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Dachstühle</li> <li>Dachsanierungen</li> <li>Altbausanierungen</li> <li>Aufstockungen</li> <li>Balkonsanierung</li> <li>Balkone</li> <li>Flachdächer</li> </ul>	<b>Dachdeckerei</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Holzhäuser</li> <li>Holzfassaden</li> <li>Warmdämmung</li> <li>Dachfenster</li> <li>Vordächer</li> <li>Carports</li> <li>Gauben</li> </ul>	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
--	---	---

# Baudler

## Dach

...wir steigen Ihnen aufs

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

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




## Buchbesprechung

# Wohnungseigentum

Wohnungseigentum verpflichtet. Die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums durch den Verwalter ist eine verantwortungsvolle Aufgabe. Zentrales Gesetz ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Broschüre wendet sich insbesondere an Wohnungseigentümer, aber auch an Verwaltungsbeiräte und Verwalter. Anhand von Praxisbeispielen und Erläuterungen typischer Fallgestaltungen erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die Rechte und Pflichten in einer Wohnungseigentümergegemeinschaft.

Folgende Themen werden unter anderem behandelt:

- Erläuterungen der wichtigsten Grundbegriffe und deren Bedeutung für die Praxis.
- Wissenswertes vor und nach dem Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum.
- Was ist eine Wohnungseigentümergegemeinschaft, welche Aufgaben haben der Verwalter oder Verwaltungsbeirat?
- Wem gehört was? – Korrekte Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
- Wichtige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer inklusive baulicher Veränderungen.
- Willensbildung der Wohnungseigentümergegemeinschaft sowie alle Themen rund um die Eigentümerversammlung.
- Das Finanzsystem in der Wohnungseigentümerverwaltung inklusive Vermögensbericht.

Behandelt wird auch der grundsätzliche Anspruch sowohl von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern als auch Mieterinnen und Mietern auf den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und Glasfaseranschlusses auf eigene Kosten.

Es wird auf eine für Nichtjuristinnen und Nichtjuristen verständliche Sprache geachtet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer, Beiräte und Verwalterinnen und Verwalter erhalten so einen Wegweiser durch das aktuelle WEG.

Für die 2. Auflage wurde die Broschüre vollständig überarbeitet und auf den Stand Mai 2022 gebracht.

Die Broschüre wendet sich an Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, Beiräte und Verwalterinnen und Verwalter.

Wohnungseigentum; C.H.BECK, 2. Auflage, 2023; 72 S., Geheftet 7,90 €; ISBN 978-3-406-79227-4

# Bauherren dürfen sich nicht auf Notare verlassen!

Der Verkauf von Immobilien muss in Deutschland von Notaren beurkundet werden. Er handelt beim Immobiliengeschäft als Stellvertreter des Staates und übernimmt mit der Beurkundung hoheitliche Aufgaben, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Entsprechend angesehen sind Notare. Daher verlassen sich Bauherren und Käufer sich bei der Beurkundung sogar komplett auf den Notar und unterstellen, er kümmere sich in ihrem Sinne um Gerechtigkeit und Fairness. Das ist aber nicht der Fall, warnt der VPB. Es ist weder Aufgabe noch gar Pflicht der Notare, zu prüfen, ob der Kaufvertrag für eine schlüsselfertige Immobilie „fair“ ist oder die Käufer vielleicht einseitig benachteiligen. Im Gegenteil: Notare sind zu strikter Neutralität verpflichtet. Sie achten nur darauf, dass der Vertrag dem geltenden Recht entspricht. Und sie müssen den Bauherren die Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Notartermin zustellen. Innerhalb dieser Frist haben die Bauherren dann Gelegenheit, den Vertragsentwurf selbst vom unabhängigen Experten prüfen zu lassen.

# Fassade sanieren

**Wer saniert, muss meist auch dämmen**

Eine regelmäßige Instandsetzung trägt dazu bei, Schäden an der Fassade zu minimieren und ihre Lebensdauer zu verlängern. Wer saniert, muss allerdings in der Regel auch dämmen.

Eine Hausfassade muss in der Regel dann saniert werden, wenn sie beschädigt oder stark verwittert ist. Typische Anzeichen dafür sind Risse, Abplatzungen, Farbveränderungen, Schimmelbefall oder sogar Feuchtigkeit im Mauerwerk.

Auch wenn die Fassade altersbedingt ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen kann, zum Beispiel die Isolation ungenügend ist oder Feuchtigkeit eindringt, ist eine Sanierung angebracht. Eine regelmäßige Wartung und Pflege trägt dazu bei Schäden zu minimieren und die Lebensdauer der Fassade zu verlängern. Es ist sinnvoll, einen Fachmann hinzuzuziehen, um den Zustand der Fassade zu überprüfen und gegebenenfalls eine Sanierung zu planen.



*Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*



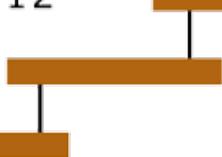
Geschäftsführer:  
Werner, Frank u.  
Patrick Zipse  
Schäppelweg 13  
79110 Freiburg i. Br.  
Tel 0761 892485

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

**Holztreppenbau Solarfachbetrieb**

# ZIMMEREI HASLER

seit 1912



Türkheimer Straße 1  
79110 Freiburg  
Tel.: 0761 / 89 69 400  
Fax: 0761 / 89 69 419  
[www.hasler-holztreppen.de](http://www.hasler-holztreppen.de)  
[info@hasler-holztreppen.de](mailto:info@hasler-holztreppen.de)

## GESETZLICHE VORGABEN

Zwar gibt es keine allgemeine Dämmpflicht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt aber in bestimmten Fällen eine Dämmung vor: Werden mehr als 10 Prozent der Bauteilfläche erneuert – also in diesem Fall der Fassade –, muss sie die energetischen Vorgaben erfüllen. Werden hingegen im Zuge des Instandsetzens einer nicht gedämmten Fassade beispielsweise nur Risse ausgebessert oder Putzreparaturen durchgeführt ohne den Altplatz abzuschlagen, muss sie anschließend nicht gedämmt werden.

Das GEG schreibt Dämmstandards für die einzelnen Bauteile vor; es definiert also, wie viel Wärme nach der Sanierung maximal nach außen entweichen darf. Der Wärmedurchgangskoeffizient, kurz U-Wert, gibt diesen Wärmeverlust an. Je kleiner der U-Wert, desto besser ist die Dämmung.

Bei Erneuerung der Außenwand gilt es, einen U-Wert von maximal 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin W/(m<sup>2</sup>K) einzuhalten. Das gilt für Eigentümer ebenso wie für Eigentümergemeinschaften von beheizten Wohngebäuden. Dabei handelt es sich allerdings lediglich um die Mindestanforderung. Wer eine Förderung erhalten möchte, muss dicker dämmen und einen geringeren U-Wert erreichen.

## WIE DICK MUSS GEDÄMMT WERDEN?

Um einen U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) zu erreichen, wird die Außenwand als Ganzes betrachtet: Die Wandaufbau und Art der Außenwand (Mauerwerk, Ziegelwand) spielen bei der Wahl des Dämmstoffs und der Bemessung der Dämmstärke eine Rolle, Nutzt man das am häufigsten verwendete Material Polystyrol, sind etwa 12 bis 14 Zentimeter Dämmdicke erforderlich. Die benötigte Dämmung sollte immer von einer Fachkraft berechnet werden.

## FÖRDERUNG ERHALTEN

Wer eine finanzielle Förderung in Anspruch nehmen möchte, muss die Mindestanforderungen aus dem GEG übertreffen. Als Mindestanforderung für die Außenwand gilt dabei ein U-Wert von 0,20 W/(m<sup>2</sup>K). Die verbesserte Dämmung kann sich aus mehreren Gründen lohnen: Zum einen gibt es einen Zuschuss von 15 Prozent auf die förderfähigen Kosten durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die Mehrkosten einer Dämmung können dadurch ein wenig abgedeckt werden. Eine bessere Dämmung spart außerdem dauerhaft Brennstoff und damit Heizkosten ein.

Anna Katharina Fricke

## HINWEIS

Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist es seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einfacher, das nachträgliche Dämmen der Fassade und andere Modernisierungsmaßnahmen zu beschließen. Allerdings tragen die Befürworter die Kosten dann allein. Bei einer Zweidrittelmehrheit, die mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile hält, müssen alle Eigentümer für eine Modernisierung zahlen. Weiterhin dürfen die Kosten aber nicht unverhältnismäßig sein.

## AUFDOPPLUNG ALTER WÄRMEDÄMMUNGEN

Wer im Rahmen einer Sanierung dämmt, kann dabei die vorhandene Dämmschicht nutzen, sofern sie keine Schäden aufweist. Das bisherige Dämmssystem muss dann nicht entsorgt werden und kann weiterhin seinen Dienst leisten. Auf die alte Dämmung wird eine zweite, neue Dämmschicht angebracht; man spricht deshalb von einer Aufdopplung. Weder das Material noch die Dicke der neuen Schicht müssen der alten Dämmung gleichen.

## Panoramafenster Weitblick gewünscht

Große Fenster haben ihren besonderen Charme. Immer mehr Eigentümer entscheiden sich deshalb für sogenannte Panoramafenster.

Großflächige Fenster erlauben nicht nur einen weiten Blick in den Garten oder auf die städtische Skyline. Sie machen auch Gebäude von außen wie innen transparenter und lassen Räume größer und heller erscheinen. „Im Eigenheim werden großzügige Fenster- und Türelemente immer beliebter“, resümiert Frank Lange, Geschäftsführer des Bundesverbandes Fenster und Fassade (VFF).

In Neubauten sind oft von vornherein bodentiefe große Fenster eingeplant. Dabei nutzt man im Durchgangsbereich zur Terrasse oder zum Balkon gerne großflächige Hebe-Schiebe-Türen. Manchmal ersetzt ein Panoramafenster auch eine ganze Wand. Auch bei Sanierungen werden – wo immer möglich – große Fenster und Fenstertüren eingebaut.

## DEZENTE FENSTER- UND TÜRRAHMEN

Fenster- und Türrahmen werden dabei immer filigraner oder ver-

**Marken-Qualität**  
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
■ ■ ■ DIE FACH-HANDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

Alles auf Lager!

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

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

**VEESER**  
BAUZENTRUM  
FREIBURG ■ Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

schwinden ganz in der Wand. Teilweise setzen farbige Rahmen einen besonderen Akzent. Möglichkeiten gibt es viele. Das gilt auch für die Materialien: Panoramafenster gibt es mit Rahmen aus Kunststoff, Aluminium oder Holz. Je nachdem können die Varianten innen und außen auch kombiniert werden.

Fenstermaße von 2,50 bis 3,50 Meter in der Breite und Höhe sind dabei keine Seltenheit. Manche Hersteller ermöglichen sogar Flächen von bis zu 15 Quadratmetern. Auch Türbreiten von mehreren Metern sind durchaus üblich. „Dabei lassen sich die Hebe-Schiebe-Türen manuell oder elektrisch leicht bedienen“, weiß Lange.

„Und wer noch mehr Komfort möchte, kann bei der Wahl der Tür auf die sogenannten Soft-Close-Funktion achten“, betont Lange und verweist darauf, dass diese Technik heute schon bei modernen Küchenschubladen oder bei Heckklappen von Autos genutzt wird.

#### HOCHWERTIGES GLAS VERRINGERT WÄRMEVERLUST

Möglich wird der Einbau großer Fensterflächen vor allem dank moderner Technik. „Durch Wärmeschutzverglasung und moderne Rahmen sind neue Fenster heute Energie- und Hightech-Bauteile geworden“, erklärt Lange.

Damit möglichst wenig Wärme verloren geht, empfiehlt sich für Panoramafenster ein Fensterglas mit einem sogenannten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,95 W (m<sup>2</sup>K) oder kleiner. Nötig ist dafür in der Regel eine Dreifachverglasung. Zum Vergleich: Vorgeschriven sind im Neubau heute Fenster mit einem U-Wert von 1,3 W (m<sup>2</sup>K). Ein solcher Wert wird mit einer Zwei-fachverglasung erreicht.

#### NEUE AKZENTE MIT PANORAMAFENSTERN IM ALTBAAU

Auch bei Sanierungen können, sofern es die Statik erlaubt, große und moderne Panoramafenster für mehr Komfort und Energieeinsparung sorgen. Wo der Einbau technisch nicht so leicht möglich ist, kann auch die Vergrößerung bestehender Fenster nach unten für deutlich mehr Lichteinfall sorgen. Im Obergeschoss muss bei bodentiefen Fenstern dabei immer an eine Absturzsicherung gedacht werden.

Für eine Aufwertung der Immobilie kann bei Modernisierungen der Einbau eines Panoramafensters im Dach sorgen. In der Regel ist dafür keine Baugenehmigung nötig. Wer jedoch auf Nummer sicher gehen will, sollte sich zuvor mit dem örtlichen Bauamt kurzschießen.

#### SONNEN- UND SICHTSCHUTZ VON VORNHEREIN MITDENKEN

Wer große Fensterfronten mag, sollte von Anfang an auch an den entsprechenden Sonnen- und Sichtschutz und an Möglichkeiten zur Verdunklung denken. Dafür eignen sich Rollläden und vor allem außen liegende Raffstores, die einer Außenjalouse gleichkommen.

Große Fenster und Schiebetüren sollten zudem ausreichend Schutz vor Einbruch bieten. Mit den richtigen Sicherheitsvorkeh-

rungen kann die sogenannte Widerstandsklasse 2 (RC2) erreicht werden. Ein hoher Sicherheitsstandard lässt sich auch mit einer RC2-geprüften Spaltlüftung gewähren, heißt es beim VFF.

#### STAATLICHE FÖRDERUNG MÖGLICH

Das alles hat seinen Preis. Je nach Anforderungen an Fenster und Türen variieren die Kosten deutlich. Es ist deshalb ratsam, verschiedene Angebote von den Herstellern einzuholen und zu vergleichen. Für neue energieeffiziente Fenster gibt es zudem eine staatliche Förderung. „Welche Förderung für welche Immobilie passen kann, zeigt unser kostenloser Förderassistent auf unserer Verbandsseite“, verrät Verbandsgeschäftsführer Lange mit Blick auf die Online-Hilfe unter:

<https://fenster-können-mehr.de/foerdermittel-assistent/>

Kurzlink: [bit.ly/3LxsU8W](http://bit.ly/3LxsU8W)

Karin Birk

ÜBER 35 JAHRE

Haus & Grund  
Immobilien GmbH | Freiburg

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

# Optisch vergrößern

Mit Fassadenverglasungen das Raumgefühl in Eigenheimen verbessern

Wenden-Gerlingen, März 2023. Was bei modernen Neubauten gezielt geplant wird, ist bei älteren Bestandsbauten oftmals leider ein Problem: Viel zu wenige oder schmale Fenster lassen die oft sehr engen und kleinen Räume dunkel, beengend und ungemütlich wirken. Dem zeitgemäßen Stil einer offenen, freien Wohnkultur entspricht das nicht. Wer sich in solchen Räumen aufhält, fühlt sich häufig eingesperrt. „Wenn es um den Komfort und das Wohlfühlgefühl im eigenen Zuhause geht, ist das Raumgefühl ein entscheidender Faktor. Für Neu- und Bestandsbauten gibt es viele Möglichkeiten, das Bestmögliche aus ihren Räumen herauszuholen und mit geschickten Tricks vergrößernde Effekte zu erzielen“, weiß Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumpflege GmbH.

## ÄSTHETISCH UND MODERN

Fassadenverglasungen tragen dazu bei, Räume optisch zu vergrößern. Indem die transparenten Wände eine bessere Aussicht bieten, erzeugen sie trotz geschlossenen Zustands den Effekt, Räume nach draußen zu erweitern. Gleichzeitig lassen sie viel natürliches Licht herein, wodurch sie heller und größer wirken. Die Folge ist ein offeneres und naturnahes Wohn- und Lebensgefühl – unabhängig von der zur Verfügung stehenden Quadratmeterzahl – und eine freundlichere, einladende Atmosphäre mit größerem Wohlfühlfaktor. In diesem Zusammenhang avancierten Fenster in den vergangenen Jahren zu mehr als nur bloßen Luftdurchlässen. Längst sind sie ästhetisches Stilelement geworden, mit dem Architekten Räume und Fassaden gezielt und stilvoll gestalten. Besonders moderne Effekte erzielen bodentiefe Glasfronten oder das Spiel mit Kontrasten wie Glas und Beton.



## BEWEGLICH UND INDIVIDUELL ZUGLEICH

Noch offener und freier wird das Wohngefühl, wenn es sich bei den Glasfassaden um bewegliche Wände handelt. Sie haben nicht nur die Wirkkraft, sondern die tatsächliche Option, Räume zu öffnen und nach draußen zu erweitern. Falt-Schiebe-Systeme wie das SF55 und SF75 von SUNFLEX ermöglichen ein Öffnen und Schließen über bewegliche Fensterelemente. Die Weite ist dabei selbst bestimbar – ob nur die Tür geöffnet oder das System zur Hälfte oder ganz zusammengefaltet wird. So schaffen sie eine direkte Verbindung zum Garten oder zur Terrasse und erzeugen

eine besondere Nähe zur Natur. Im Boden eingelassene Schienen sorgen zugleich für barrierefreien Komfort. Aufgrund verschleißarmer Bauteile funktionieren die Systeme über viele Jahre und sind besonders wartungsarm. Beispielsweise verringert eine druckfreie Entwässerung in der Bodenschiene die Notwendigkeit einer häufigen Reinigung, da beim bloßen Öffnen der Flügel Schmutz, Blätter und Sand aus der Schiene gedrückt werden. Geringe Höhenunterschiede in Boden oder Decke gleichen die Systeme aus, was insbesondere bei einer nachträglichen Montage bei Bestandsbauten vorteilhaft ist. Bis zu 22 Meter breit und 3,6 Meter hoch konfigurieren Kunden die Systeme individuell. Dabei sind bis zu 20 Elemente möglich, deren Verglasung von transparent über satiniert bis zu foliert reicht. Selbst wählbar ist auch die Faltrichtung der Flügel nach innen oder außen. Ebenfalls besteht die Wahl zwischen verschiedenen Schlosstypen, Griffen und Rahmenfarben (nach RAL-Standards). Holzliebhaber erhalten mit dem Modell SF55c eine hinterlüftete Echtholzverkleidung für innen.

## PRAKTIKABEL UND SICHER

Auch in puncto Wärmedämmung bietet SUNFLEX hohe Standards. Je nach Verglasung und Scheibenauflauf erreichen die Systeme Uw-Werte bis zu 0,9. „Dank einer 3-fach-Verglasung und eines wärmedämmenden Aufbaus der Aluminiumprofile im Rahmen weist das SF75 optimale Dämmeigenschaften auf. Deswegen wird das hochwärmegedämmte System den strengen Anforderungen der Energie-Einsparverordnungen gerecht und ist sogar

für Passivhäuser geeignet“, erläutert Dennis Schneider. So schützen sie das Raumklima und erzeugen dennoch ein offenes, naturnahes Wohngefühl. Um sich nicht nur wohl, sondern auch sicher fühlen zu können, verfügen die Glas-Schiebe-Systeme über eine Schlagregendichtheit der Klasse 9A nach EN 12208 und eine Widerstandsfähigkeit bei Windlasten der Klasse B4 (SF55) und C4 (SF75) nach EN12210. Verdeckt liegende Beschlagsteile und andere einbruchshemmende Elemente erschweren Einbrechern zudem den Einstieg und gewährleisten einen Einbruchsschutz bis Widerstandsklasse RC2.

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

## Beim Altbaukauf an Nachrüstpflichten denken!

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Bestand kauft, der muss innerhalb der ersten zwei Jahre nach der Übernahme den sogenannten Nachrüstpflichten nachkommen. Daran erinnert der Verband Privater Bauherren (VPB). Die Nachrüstpflichten sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschrieben. Demnach müssen die neuen Hauseigentümer spätestens zwei Jahre nach ihrem Einzug alle zugänglichen Warmwasserleitungen und die dazu gehörigen Armaturen in ungeheizten Räumen dämmen. Außerdem müssen sie die jeweils obersten Geschossdecken dämmen. Damit meint der Gesetzgeber die Decke, die beheizten von unbeheiztem Raum trennt. Normalerweise sind das die Decken zwischen dem bewohnten Obergeschoss und dem nicht ausgebauten Dachboden. Die neue Dämmung darf dabei einen bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Ausgetauscht werden müssen auch alle flüssig oder gasförmig befeuerten Heizkessel (außer Niedertemperatur- und Brennwertkessel), sobald sie 30 Jahre alt sind. Hat der Verkäufer einen Ener-

gieausweis speziell für den Verkauf anfertigen lassen, sollten darin die „Nachrüstpflichten“ ausdrücklich aufgeführt sein. Die Käufer müssen sie dann nur umsetzen. Das gilt auch für Erben, die eine Immobilie übernehmen. Nichts nachrüsten müssen Hausbesitzer, die ihr Haus schon vor dem 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben und auch dessen Eigentümer waren. Der VPB rät allerdings auch Altbesitzern, sich mit den Nachrüstpflichten zu beschäftigen und sie freiwillig umzusetzen. Viele Maßnahmen lohnen sich und tragen zur Verringerung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes bei.

## 65 Prozent Erneuerbare: Welche Heizungen ab 2024 noch eingebaut werden dürfen

**Geplante Neuregelung gilt nicht für bestehende Heizungen**

Die Bundesregierung arbeitet derzeit an einem Gesetzentwurf, der die Umstellung auf erneuerbare Energien bei Heizungen vorantreiben soll. Das hat bei manchen Hauseigentümern Sorgen ausgelöst, dass sie ihre Öl- oder Gasheizung zeitnah austauschen müssen. Ein Überblick über die Neuregelung zeigt, dass sie unbegründet sind. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Kern des Entwurfs ist, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll – Übergangsfristen federn die Umstellung ab. Das Gesetzesvorhaben zielt vor allem auf diejenigen Eigentümer, die ihre Heizung bald sowieso austauschen müssen, da sie zu ineffizient ist oder kaputtzugehen droht. Erneuerbare Heizungen sind spätestens seit der Energiekrise das Maß der Dinge. Auch Klimaschutzziele werden sich nur erreichen lassen, wenn zeitnah keine neuen, nur mit Erdgas oder Heizöl betriebenen Heizungen eingebaut werden. Für bestehende Heizungen gilt die neue 65-Prozent-Regelung nicht. Bei ihnen sollte man aber die Zeit nutzen und das Haus nach und nach fit für erneuerbare Energien machen.

Unabhängige Informationen gibt es kostenfrei am Beratungsstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

Die neuen Regeln, die sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch ändern können, stehen in einem Entwurf für die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die 65 Prozent erneuerbaren Energien für neue Heizungen können in bestehenden Gebäu-

den unter anderem mit einer Wärmepumpe, dem Anschluss an ein Wärmenetz, einer Holzheizung, Biomethan oder einer Hybridheizung erreicht werden. In einer Hybridheizung sind zwei Wärmeerzeuger integriert, etwa eine Wärmepumpe und eine Gasheizung. Die Wärmepumpe übernimmt die Grundlast, der fossile Wärmeerzeuger im Winter die Spitzenlasten.

Für bestehende Heizungen gilt ein langjähriger Bestandsschutz, auch eine Reparatur der alten Heizung ist möglich. „Eine ‚Verschrottungsorgie‘ ist daher nicht zu befürchten“, so Frank Hettler. Auch von einem Öl- und Gasheizungsverbot könnte keine Rede sein. Erst im Jahr 2045 dürfen lauf Entwurf keine fossil betriebenen Heizungsanlagen mehr betrieben werden. Der Ausstieg erfolgt stufenweise, um Material- und Personalengpässe zu vermeiden. Zuerst sind die Uraltheizungen dran, dann kommen die neueren Heizungen an die Reihe. Zwei Beispiele: Ab 2027 müssen alle Heizungen, die bis einschließlich 1989 eingebaut oder aufgestellt wurden, ausgemustert werden. Ab 2031 betrifft das dann alle Heizungen, die bis Ende 1998 errichtet wurden.

### ÜBERGANGSFRISTEN FÜR NICHT MEHR REPARABLE HEIZUNGEN

Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden, treten Übergangsfristen in Kraft. Dann ist auch die Installation einer fossil betriebenen Heizung möglich, etwa einer gebrauchten – man muss also sofort einen erneuerbaren Ersatz finden. Drei Jahre nach dem Ausfall der alten Heizung muss jedoch eine Heizungstechnologie zum Einsatz kommen, die die Erneuerbaren-Vorgabe erfüllt. Die Übergangsfrist ist insbesondere für nicht hinreichend sanierte Häuser mit einem hohen Wärmeverlust

sinnvoll. In dieser Zeitspanne können die Eigentümerinnen und Eigentümer Teile der Gebäudehülle dämmen lassen, so dass danach beispielweise die Nutzung einer Wärmepumpe effizient möglich ist. Zulässig ist, nach den drei Jahren den Gaskessel im Rahmen einer Hybridheizung weiter für die Lastspitzen zu nutzen.

Die Übergangsfrist verlängert sich auf fünf Jahre, wenn ein Anschluss an ein Wärmenetz in dieser Zeit möglich ist. Die Eigentümer müssen sich dann verpflichten, innerhalb dieser Zeit den Anschluss an eine Wärmenetz vorzunehmen. Bis es so weit ist, kann eine Heizung genutzt werden, die die Erneuerbaren-Vorgabe nicht erfüllt. Für die provisorischen Heizungen auf Basis fossiler Energien soll es im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) künftig eine finanzielle Förderung geben – aktuell ist dies nicht möglich.

#### DEN HEIZUNGSTAUSCH FRÜHZEITIG VORBEREITEN

Tipp: Ein reibungsloser Umstieg auf die Erneuerbaren-Heizungen gelingt am besten, wenn Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihre Immobilie, falls nötig, so rasch wie möglich fit für erneuerbare Energien machen. Sie sollten nicht darauf warten, bis die alte Heizung irreparabel kaputt ist. Die maximale Vorlauftemperatur der Heizung sollte bei Wärmepumpen und Co in der Regel nicht über 55 Grad Celsius liegen, besser darunter. Gegebenenfalls ist dafür eine Dämmung von Teilen der Gebäudehülle nötig.

Alternativ können größere Heizkörper oder Flächenheizungen eingebaut werden. Das erspart später eine provisorische Heizung mit den fälligen Zusatzkosten – und man kann gleich beispielsweise eine Wärmepumpe als alleinigen Wärmeerzeuger einbauen lassen.

Die Wärmewende zuhause lohnt sich. Erneuerbare-Energien-Heizungen schonen nicht nur das Klima. Wer sie nutzt, macht sich unabhängig von den hohen Kosten für Erdgas und Öl und den Preisschwankungen der fossilen Energien. Langfristig werden die Erneuerbaren auch aufgrund der steigenden CO2-Bepreisung im Betrieb günstiger sein. Und das, obwohl die Anschaffungskosten für Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien nach Abzug der Förderung aktuell meist höher sind als die von Öl- und Erdgasheizungen.

Bei Fragen zum Heizungstausch helfen Gebäudeenergieberatinnen und Gebäudeenergieberater weiter. Sie nehmen vor Ort die vorhandene Heiztechnik in Augenschein, schätzen ein, welche neue Heizungstechnologie in Frage kommt und ob weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Bis zu 80 Prozent ihres Beratungshonorars übernimmt der Staat.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auf [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de) oder [www.facebook.com/ZukunftAltbau](http://www.facebook.com/ZukunftAltbau).

## 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
 bauen + modernisieren	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 <a href="http://www.hausgrund-freiburg.de">www.hausgrund-freiburg.de</a> abrufbar
	Energieausweis	20 % Rabatt bei Erstellung eines neuen Energieausweises	Rabatt gilt nur bei Online-Auftrag
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

# Photovoltaikanlagen liegen im Trend

## Aber wie versichert man Solaranlagen richtig?

Photovoltaikanlagen auf Hausdächern oder an der Fassade werden bei Eigentümern immer beliebter. Auch wir stellen dies in der Rechtsberatung des Verbands fest. Dies zeigt sich vor allem an speziellen Fragen zum richtigen Versicherungsschutz von Photovoltaikanlagen.

Wir haben daher Ihre wichtigsten Fragen im Gespräch mit Frau Rechtsanwältin Jordan-Berger geklärt. Frau Jordan-Berger ist Geschäftsführerin der GET-Service GmbH, unserem langjährigen Partner in allen Fragen zum Thema Versicherung.

### IST EINE PHOTOVOLTAIKANLAGE IN DER WOHNGBÄUDEVERSICHERUNG MITVERSICHERT?

Nein, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist nicht in der allgemeinen Wohngebäudeversicherung als übliches Gebäudebestandteil automatisch mitversichert. Man kann eine solche Anlage aber zusätzlich absichern. Hierfür sind mehrere Varianten denkbar:

### VARIANTE 1: MITVERSICHERUNG IN DER GEBÄUDEVERSICHERUNG

Die Photovoltaikanlage ist der Gebäudeversicherung anzuseigen. Wie alle elektrischen Anlagen erhöhen Photovoltaikanlagen das Brandrisiko, wenn Fehler bei der Verkabelung oder nicht sachgemäß Verbindung der Stecker unterlaufen. Defekte in stromleitenden Komponenten können Lichtbögen erzeugen, die auf Dachpappe oder Holz eine Brandgefahr darstellen. Die Photovoltaikanlage kann über einen kostenpflichtigen Zusatzbaustein in die Gebäudeversicherung aufgenommen werden. Für die Anlage gelten in dem Fall die gleichen Regelungen und mitversicherten Gefahren wie bei dem Versicherungsschutz für das Haus:

- Feuer, Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion
- Sturm- und Hagelschäden
- Elementarschäden durch Schneedruck, Erdrutsch, Lawinen, Überschwemmung

### REICHT EINE MITVERSICHERUNG IN DER GEBÄUDEVERSICHERUNG AUS?

Die bloße Mitversicherung in der Gebäudeversicherung deckt nicht alle Gefahren ab. Neben den oben aufgezählten mitversicherten Gefahren ist zusätzlich das **Betriebsrisiko** einer Solaranlage zu beachten. Über ein Technikmodul oder einen Zusatz-Baustein sollte die **Elektronik- und Ertragsausfallversicherung** mitversichert werden.

Sie bieten eine Allgefahrendeckung für die Photovoltaikanlage. Damit sind auch Gefahren für die Anlage versichert, die aus Bedienungsfehlern, Ungeschicklichkeit oder Vorsatz Dritter herühren. Dieser erweiterte Schutz hilft bei Sabotage, Vandalismus, Diebstahl, sowie bei Kurzschluss, Überstrom oder Überspannung, Blitzschlag, Brand und Explosion, Wasser-, Feuchtigkeits-, Frostschäden und bei Tierbiss, wenn Nagetiere die Kabel der Anlage zerstören. Mit Hilfe der aufgezeigten All-Risk-Deckung sind diese Schäden ersetzbar, inklusive Neuwertversicherung im Totalschadenfall und Entschädigung für die entgangene Einspeisevergütung in das Netz (sogenannter Ertragsausfall).

### BIEDET ES VORTEILE, ALLE VERSICHERUNGSBAUSTEINE BEI EINEM VERSICHERER ABZUSCHLIESSEN?

Der Vorteil der Absicherung aller aufgelisteten Gefahren mit Hilfe der zusätzlichen Bausteine zur Wohngebäudeversicherung liegt in der Schadenregulierung aus nur einer zuständigen Schadenabteilung bei einem Versicherer. Als nachteilig kann sich ein einheitlicher Versicherungsbeitrag aber bei der Betriebskostenabrechnung erweisen, da auch Kosten enthalten sind, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

### VARIANTE 2: EIGENSTÄNDIGE PHOTOVOLTAIKVERSICHERUNG

Alternativ ist der Abschluss einer von der Gebäudeversicherung unabhängigen **Photovoltaikversicherung** für alle aufgezeigten Risiken möglich, eine Art „Vollkaskoversicherung“. Alle Teile, die zur Photovoltaikanlage gehören, der Montagerahmen, der Wechselrichter, die Solarmodule, die Verkabelung, Energiezähler, optional Energiespeichersysteme, und Überspannungs-/Blitzschutzeinrichtungen sind vom Versicherungsschutz umfasst.

Schon während der Bauzeit besteht für den Hauseigentümer das Risiko der Beschädigung der Anlage oder des Diebstahls. Deshalb empfiehlt sich bereits für die Bauphase der Einschluss einer **Montageversicherung**.

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



**Mieter-  
Bonitätsauskunft?  
Dafür haben  
wir jemanden!**

Ab sofort bietet Haus & Grund Freiburg die Möglichkeit der Identitäts- und Bonitätsprüfung vor Mietvertragsabschlüssen bei der SCHUFA, der führenden Auskunftsagentur Deutschlands, an. Mitglieder erhalten die Bonitätsauskunft zum Vorzugspreis von € 19,95 (inkl. MwSt.) online. Hierfür einfach unter [www.mietvertrag-hausundgrund.de](http://www.mietvertrag-hausundgrund.de) einloggen.



Haus & Grund®  
Eigenamt, Schutz, Gemeinschaft.  
Freiburg

In Kooperation mit:



schufa

Der Betreiber einer Photovoltaikanlage hat die Pflicht, die Anlage so zu installieren, dass keine Gefahren für Dritte von der Anlage ausgehen. Trotz aller Sicherheitsvorkehrungen können sich Teile der Anlage lösen und Passanten verletzen oder Sachen beschädigen. Komfortable Privathaftpflichtversicherungen umfassen auch diese Gefahren, die von der Anlage auf dem Einfamilienhaus ausgehen. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Nachfrage bei der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung nach der Mitversicherung der Photovoltaikanlage erforderlich.

Wird selbst erzeugter Solarstrom in das Netz des Energieversorgers eingeleitet, entsteht ein eigenes Haftungsrisiko des Betreibers der Photovoltaikanlage. Störfallrisiken, ausgelöst durch die Einspeisung des Stroms in das Netz des Energieversorgers, können über eine Betreiber-Haftpflichtversicherung abgesichert werden.

Mit der **Betreiberhaftpflichtversicherung** sind auch die speziellen Risiken der Haus -und Grundbesitzerhaftpflicht, des Bauherrenrisikos, der Schäden durch Umwelteinwirkungen, die von der Photovoltaikanlage ausgehen und Schäden an fremden Gebäuden mitversichert.

## KANN DER GEBÄUDEVERSICHERER DEN ABSCHLUSS EINER EIGENSTÄNDIGEN PHOTOVOLTAIKVERSICHERUNG VERHINDERN?

Nein, als Gebäudeeigentümer sind Sie völlig frei, ob Sie Ihre Photovoltaikanlage über zusätzliche Versicherungsbausteine in der bestehenden Gebäudeversicherung oder über eine völlig separate Photovoltaikversicherung absichern.

Im Schadensfall (z.B. Sturmschaden) entstehen Ihnen auch keine Regulierungsnachteile. Im Zweifel liegt die Regulierungszuständigkeit bei der Wohngebäudeversicherung. Die beteiligten Versicherer führen dann – wie in anderen Fällen auch – einen internen Ausgleich durch.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Herrn Traube (GET Service GmbH) unter Tel. 0761/2088857.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND**

**März 2023, 115,7**

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

**März 2023, 116,1**

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

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel:  $(\text{neuer Indexstand} \times 100) - 100$   
(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 und Donnerstag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 24.05.2023

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE

### VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?  
Dafür hab ich  
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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

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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0
Redaktion	Fax: 0761/38056-60; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a> Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto:info@perfectlayout.de">info@perfectlayout.de</a>
Titelbild	Stephan Konrad
Druck	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Anzeigenverw.	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 <a href="mailto:bender@werbe-gmbh.de">bender@werbe-gmbh.de</a>
Erscheinung	Monatlich
Bezugspreis	im Mitgliedsbeitrag enthalten
Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.	
Für unaufgeforderte Manuskripte, Unterlagen oder Fotos wird keine Gewähr übernommen.	





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

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



Seit 1870

*Adolf*  
**Klar**  
Sanitärtechnik

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

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

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-92 94 96 oder 0761-387 36 77

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



**ISOTEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Können wir.  
Machen wir.

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



**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 8 68 34

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

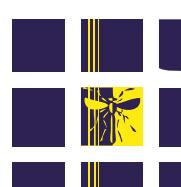
- Verputze
- Fassadenbau
- Gerüstbau
- Montagedecken
- Montagewände
- Wärmeschutz
- Brandschutz
- Schallschutz
- Trockenbau
- Schimmelpilzsanierung

# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**



**pro domo**  
**systeme**  
aus eigener Produktion

### Sonnen-Insektschutz nach Maß

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



pro domo-Systeme UG  
[www.promodo-Systeme.com](http://www.promodo-Systeme.com)

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

Wärmeschutzfenster      Sonderkonstruktion  
Schallschutzfenster      Verglasung  
Verbundfenster      Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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