

107. Jahrgang

Ausgabe  
07-08 | 2023

# **Freiburger** **Hausbesitzer-Zeitung**

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



ÜBER  125 JAHRE

Haus & Grund Freiburg

**Solarthermie oder  
Photovoltaik?**

VOR- UND NACHTEILE BEIDER  
SYSTEME

**Nachhaltige  
Baustoffe**

ANFANG UND ENDE MITDENKEN

**Beratungstag  
Immobilienverkauf**

AM 27. SEPTEMBER 2023  
IM VERBANDSHAUS





### GUNDELFINGEN – RUHIGE LAGE

3-Familien-Haus, Baujahr 1962, Wohnfläche ca. 242 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 673 m<sup>2</sup>, Terrasse, 3 Balkone, großer Garten, Doppelgarage, Nachstromspeicherhöfen, EV 63,1 kWh/m<sup>2</sup>a, B, KM € 32.160,- p.a.

KP € 980.000,-

### FREIBURG – ALTSTADT

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

KP € 390.000,-



### FREIBURG – WIEHRE

im denkmalgeschützten Haus Baujahr 1900 - 2 Eigentumswohnungen,

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG, Wohnfläche ca. 78,79 m<sup>2</sup>, vermietet + 1 Arbeitszimmer 12 m<sup>2</sup> im 3. OG (frei), kann zu einer 4-Zimmer-Wohnung (zusammengelegt werden), Parkett und Holzdielenböden, Gas-EH, KM € 11.200,- p.a.

KP € 550.000,-

2,5 Zimmer-Wohnung im DG, Wohnfläche ca. 88,52 m<sup>2</sup> (hochwertiger Ausbau 2012), mit großer Dachterrasse, vermietet seit 03/2022, KM € 14.400,- p.a. Parkett, Top EBK, Rundumblick über Freiburg von der Dachterrasse

KP € 600.000,-



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Solarthermie oder Photovoltaik?  
Vor- und Nachteile beider Systeme
- 4 Haus & Grund fordert Entlastung bei der Grunderwerbsteuer
- 5 Kommunikation  
So klappt's auch mit dem Nachbarn
- 6 Baugenehmigungen  
Lage am Wohnungsmarkt verschärft sich
- 7 Warenhäuser und Stadtentwicklung  
Vom Kundenmagneten zum Fremdkörper

## RECHT & STEUER

- 8 Bauherren sollten Gewährleistungsfristen auf dem Schirm haben: Schäden und Kosten vermeiden
- 9 Beim Immobilienkauf Energieausweis vorlegen lassen
- 9 Steuerfalle Erbauseinandersetzung  
Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien
- 11 Versicherungs-Check  
Von Zeit zu Zeit den Versicherungsschutz prüfen
- 11 Eigenbedarfskündigung für "studierende Kinder"

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Buchvorstellung  
Crashkurs Wohnungseigentumsverwaltung
- 12 Zu hohe Heizkosten?
- 13 WEG lehnt Elektroautos in der Tiefgarage ab
- 13 Mächtige Linde stört den Nachbarn

## RUND UMS HAUS

- 14 Nachhaltige Baustoffe  
Anfang und Ende mitdenken
- 15 Brandgefahr und Dämmstoffe  
Erhöht eine Fassadendämmung die Brandgefahr?
- 16 Trend Selbstversorger  
Gemüseanbau auf Fensterbank, Balkon oder im Garten
- 16 Deckel drauf, Hitzestau?  
Mythen und Vorurteile bei Terrassendächern und Sommergärten
- 17 Selbst herausfinden: Ist das eigene Haus fit für eine Wärmepumpe?  
EE-fit-Test zeigt, ob bestehende Wohngebäude sich auch ohne Sanierung für eine Wärmepumpe eignen

## VERBANDSINFO

- 18 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 19 Urteil gegen Freiburger Parkgebühren
- 19 Haus & Grund Freiburg begrüßt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts
- 20 Personelle Veränderungen bei der Haus & Grund Immobilien GmbH
- 20 Bargeldloses Zahlen im Verbandshaus
- 20 Verbot von Öl- und Gasheizungen ab 2024?  
Der Heiz-Hammer auf dem Weg zum Hämmerchen
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



### STREIF

FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

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

**Hotline 07644 - 92 76 10**  
Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen




Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

# Solarthermie oder Photovoltaik?

## Vor- und Nachteile beider Systeme

Ist Solarthermie oder Photovoltaik die bessere Entscheidung? Das fragen sich viele Eigentümer, die künftig auf die Kraft von Sonnenenergie setzen möchten. Beide Systeme haben Vor- und Nachteile. Eine Solarthermie-Anlage liefert Energie für die Warmwasserbereitung oder auch zur Unterstützung der Heizung. Möglich wird das mithilfe von flachen oder röhrenförmigen Sonnenkollektoren auf dem Dach, die schwarze Absorberflächen enthalten. Solarthermie-Anlagen sind nicht zu verwechseln mit Photovoltaik-Anlagen, die mit Solarzellen elektrischen Strom aus Sonnenlicht erzeugen.

Bei der Solarthermie transportiert eine Wärmeträgerflüssigkeit – auch Solarflüssigkeit genannt – die Wärme von den Solarthermie-Kollektoren zum Solarspeicher. Um die benötigten Rohre und Kabel verlegen zu können, ist vorab zu prüfen, ob eine direkte Verbindung von den Kollektoren zum Speicher beziehungsweise der Steuer- und Regeleinheit möglich ist. Anderenfalls müssen Mauerdurchbrüche und Schächte hergestellt werden. Die Verlegung der Rohre im Nachhinein kann relativ aufwendig sein.

### WARMWASSER- ODER HEIZUNGSUNTERSTÜTZUNG?

Einfache Solarthermie-Anlagen dienen nur zur Trinkwassererwärmung. Je nach Größe der Anlage und Höhe des Verbrauchs kann die Anlage grob geschätzt bis zu 50 Prozent der für Warmwasser benötigten Energie aus Sonnenkraft erzeugen. Bei einem System mit solarer Heizungsunterstützung wird die Solarwärme zusätzlich zum Heizen genutzt. Je nach Größe der Kollektoren, Höhe des Heizenergieverbrauchs und der Temperatur der Heizkörper kann solch eine Solaranlage bis etwa ein Drittel der Heizwärme abdecken – oft ist es aber deutlich weniger.

### SOLARTHERMIE ODER PHOTOVOLTAIK?

Wer genug Platz und Geld hat, kann natürlich beides umsetzen – Photovoltaik und Solarthermie. Gerade bei kleinen Dachflächen besteht aber eine Flächenkonkurrenz: Die Dachfläche lässt sich entweder zur Strom- oder zur Wärmeerzeugung nutzen. Allerdings lassen sich Röhrenkollektoren für die Wärmegewinnung unter Umständen auch an der Hauswand installieren.

Ein großer Vorteil von Solarthermieanlagen ist, dass sie andere Heizenergie, sei es Gas, Öl oder Holzpellets, einsparen. Bei stark steigenden Energiepreisen rechnet sich das umso mehr. Die Einspeisevergütung für Solarstrom bleibt hingegen gleich. Außerdem gibt es für die Solarthermie, anders als bei Photovoltaik-Anlagen, einen Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft (BAFA) von 25 Prozent (35 Prozent mit Heizungstausch-Bonus) der Investitionskosten.

Ein Nachteil der Solarthermie ist ihre Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung. Wenn sie am dringendsten gebraucht wird – in der dunklen und kalten Jahreszeit – liefert sie am wenigsten Wärme. Im Sommer dagegen produziert eine Solarthermie-Anlage schnell mehr Energie als benötigt wird. Im Gegensatz zur Photovoltaik-Anlage kann die Solarwärme nicht in ein öffentliches Netz eingespeist werden. Die Wärme bleibt dann ungenutzt, da sie nur begrenzt gespeichert werden kann. Mit einer Photovoltaik-Anlage lässt sich hingegen auch Wärme und Warmwasser erzeugen, wenn mit dem Solarstrom eine Wärmepumpe betrieben wird.

### RICHTIGE GRÖSSE ENTSCHEIDEND

Wer sich für eine Solarthermie-Anlage entscheidet, muss vorher genau abschätzen, wie viel Wärme überhaupt benötigt wird. Auf jeden Fall sollte die Anlage nicht größer als nötig sein. Denn die Wirtschaftlichkeit hängt entscheidend davon ab, ob Wärmebedarf und Anlagengröße im richtigen Verhältnis zueinanderstehen.

Weitere Informationen zur BAFA-Förderung von Solarthermieanlagen finden Sie unter:

Kurzlink: [bit.ly/3IBZK5M](https://bit.ly/3IBZK5M)



Anna Katharina Fricke

# Haus & Grund fordert Entlastung bei der Grunderwerbsteuer

Die ARGE Haus & Grund Baden-Württemberg fordert eine deutliche Entlastung bei der Grunderwerbsteuer. „Diese Steuer ist in der aktuellen Höhe von 5 Prozent eine Eigentumsverhinderungssteuer. Wir brauchen daher zumindest einen deutlich reduzierten Steuersatz für den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums“, fordert Ottmar Wernicke, der Geschäftsführer von Haus & Grund-Württemberg.

Haus & Grund kritisiert seit langem die hohen Nebenkosten beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung. Und hier sei die Grunderwerbsteuer der größte Posten. So seien in Baden-Württemberg beim Kauf einer Wohnung im Wert von 500.000 Euro dafür alleine 25.000 Euro Grunderwerbsteuer fällig, die an das Land gingen. „An solchen Beträgen zerschellen jedes Jahr tausende Träume von den eigenen vier Wänden“, sagt Thomas Haller,

Vorstand von Haus & Grund Baden.

Beide Verbandsvertreter machen deutlich, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland im internationalen Vergleich viel zu gering sei. Dies sei gerade mit Blick auf die absehbaren demografischen Veränderungen und die damit einhergehenden Rentenprobleme höchst besorgniserregend. „Wir müssen jetzt das Steuer herumreißen und jungen Menschen Steine aus dem Weg räumen, damit sie Wohneigentum bilden können. Den Anfang sollten die Länder mit einer Bundesratsinitiative machen. Denn aktuell dürfen diese nur einen ländereinheitlichen Steuersatz bestimmen. Gestufte Steuersätze oder Freibeträge können die Länder erst einführen, wenn die im Koalitionsvertrag versprochene Änderung des Bundesrechts kommt“, so Wernicke und Haller unisono.



## Kommunikation

So klappt's auch mit dem Nachbarn

In der warmen Jahreszeit verbringen viele Menschen ihre Zeit im Freien und genießen das schöne Wetter. Es ist die Zeit, in der Nachbarschaften am lebhaftesten sind.

Familien, die Grillabende veranstalten, Kindern, die draußen spielen und Hobbygärtner, die mit Hingabe ihr Grundstück pflegen: Konflikte sind hier vorprogrammiert. Eine offene Kommunikation kann helfen, Missverständnisse und Streits zu vermeiden.

### LÄRMBELASTUNG

Lärm ist einer der häufigsten Gründe für Nachbarschaftsstreitigkeiten. Sich an die Ruhezeiten zu halten, die ganztägig an Sonn- und Feiertagen gelten, sollte darum ein Selbstverständnis sein. Dazu gehören auch die Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr und die Nachtruhe von 22 bis 6 Uhr. Wer eine Feier oder ein Treffen im Freien plant, sollte dies bei seinen Nachbarn möglichst vorher ankündigen und sicherstellen, dass die Musik nicht zu laut ist und die Nachbarn nicht stört – vor allem dann, wenn bis spät in die Nacht gefeiert wird. Wird man selbst durch Lärm gestört, ist es empfehlenswert, zunächst das Gespräch zu suchen und höflich und freundlich auf das Problem aufmerksam zu machen. Nur wenn keine Veränderung eintritt und die Lärmbelästigung hoch bleibt, ist ein Anruf bei Polizei oder Ordnungsamt angebracht.

### PARKPLÄTZE

Sommerzeit ist Reisezeit. Das erschwert häufig die Suche nach einem Parkplatz in der Nähe des Hauses. Kommt zusätzlich Besuch mit dem Auto, wird es noch enger. Wichtig ist darum, rücksichtsvoll bei der Parkplatznutzung zu sein, also beispielsweise nicht die Ausfahrt des Nachbarn zu blockieren oder dessen Parkplatz ohne Erlaubnis zu nutzen. Rücksichtslos geparkte Autos sollten hingegen auch nicht sofort abgeschleppt werden, solange keine Gefahr in Verzug ist. Hier hilft es, zunächst mit einer Notiz am Auto auf das Problem aufmerksam zu machen. Vielleicht ist dem „Falschparker“ gar nicht bewusst, dass er mit seinem Verhalten andere Verkehrsteilnehmer behindert.

### SAUBERKEIT

Um ein angenehmes Wohnumfeld für alle zu schaffen, ist es wichtig, für Sauberkeit auf dem eigenen Grundstück zu sorgen. Wird ein Grundstück vernachlässigt und sammeln sich beispielsweise Müll und Unkraut an, kann dies nicht nur optisch störend sein, sondern auch zu Geruchsbelästigungen und Schädlingsproblemen führen. Eine unzureichende Pflege des eigenen Grundstücks kann auch Auswirkungen auf das Ansehen der gesamten Nachbarschaft haben und im schlimmsten Fall den Wert der Immobilie mindern. Verwahrlost ein benachbartes Areal, empfiehlt es sich auch hier, zunächst das Gespräch zu suchen. Kommt es zu gravierenderen Problemen und zeigt der betreffende Nachbar keine Einsicht, sollte das Ordnungsamt eingeschaltet werden. Ein Ratenbefall beispielsweise ist meldepflichtig!

### GRILLGERUCH

In den wärmeren Monaten gehört das Grillen im Freien für viele Menschen einfach dazu. Doch der Grillgeruch kann von manchen Nachbarn als Belästigung empfunden werden. Daher ist es



**Damit aus Plänen  
Zukunft wird.**

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

**Wir sind in allen Fragen  
für Sie da!**



**sparkasse-freiburg.de/  
daheim**

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



wichtig, Rücksicht zu nehmen und den entstehenden Rauch, der oft zu den umliegenden Anwohnern zieht, auf ein Minimum zu reduzieren. Allerdings gibt es keine bundeseinheitliche gesetzliche Regelung dafür, wie lange und wie oft Grillen zulässig ist. Im Sinne guter Nachbarschaft sollte der Grill so kurz wie möglich laufen, und die Grillabende sollten sich auf wenige Tage im Jahr beschränken. Beim Nachbarn nachzufragen, ob er sich durch den Grillgeruch beeinträchtigt fühlt, ist ebenso hilfreich wie die Nutzung von Grillgeräten, die weniger Geruch verursachen und somit eine gute Alternative darstellen. Gleiches gilt umgekehrt: Fühlt man sich selbst durch Grillgeruch belästigt, sollte man das Gespräch suchen. Oftmals ist sich der Nachbar der Belästigung nicht bewusst und durchaus bereit, Rücksicht zu nehmen und das Grillen zu reduzieren.

## HAUSTIERE

Haustiere sind für viele Menschen wichtige Familienmitglieder – und manchmal der Grund für nachbarschaftliche Konflikte. Nämlich dann, wenn Haustiere Lärm oder Dreck verursachen oder sie aggressives Verhalten zeigen. Oftmals sind sich Tierhalter nicht darüber im Klaren, dass ihr Schützling andere Nachbarn stört. Daher ist es wichtig, dass sie sich bewusst überlegen, wie die Bedürfnisse ihrer Haustiere ohne Beeinträchtigung der Nachbarn erfüllt werden können. Dies kann durch regelmäßige Spaziergänge, Beseitigung von Ausscheidungen oder die regelmäßige Reinigung von Käfigen erfolgen. Manchmal müssen Nachbarn auch Kompromisse für ein friedliches Miteinander eingehen. Haustierbesitzer könnten ihre Schützlinge möglicherweise drinnen halten oder für eine gewisse Zeit in einen anderen Bereich des Gartens bringen, um den Nachbarn nicht zu stören.

Astrid Zehbe

## Baugenehmigungen

### Lage am Wohnungsmarkt verschärft sich

Im Jahr 2022 wurden 6,9 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Stand seit 2018. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist indes nicht in Sicht.

Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 6,9 Prozent oder 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden war. Niedriger als 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018.

### VERSCHÄRFUNG IM JAHRESVERLAUF

Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen ist seit Sommer 2022 immer weiter gesunken; die negative Entwicklung hat sich im Jahresverlauf 2022 also verstärkt. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Blickt man allein auf die Neubauten, so liegt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr sogar bei 7,3 Prozent, das heißt 23.900 Wohnungen weniger. Besonders deutlich war der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser.

### DEUTLICH WENIGER BAUANTRÄGE VON PRIVATPERSONEN

Rund 95 Prozent der Bauanträge für Wohnungen in Wohngebäuden werden von Unternehmen und Privatpersonen gestellt. Entsprechend prägten diese beiden Bauherrengruppen die Gesamtentwicklung maßgeblich. Während auf Unternehmen 147.900 Baugenehmigungen für neue Wohnungen entfielen, das entspricht 3,3 Prozent oder 5.000 weniger als im Vorjahr, gingen 141.100 Baugenehmigungen auf Privatpersonen zurück (12,6 Prozent oder 20.300 weniger als im Vorjahr). Demgegenüber stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen, die auf Bauanträge der öffentlichen Hand zurückgehen um 17,8 Prozent auf 12.200.

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, mittelfristig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2022 dürften vor allem Materialmangel und hohe Kosten für Baumaterialien, fehlende Fachkräfte und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen haben.

Lage im Gebäudebestand verschärft sich durch Gesetzesvorhaben. In dieser Situation mit wachsendem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird auch die Lage des Wohnungsmarktes im Gebäudebestand durch neue Vorgaben der Bundesregierung weiter verschärft. So sieht die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes neue energetische Anforderungen vor (siehe Seite 2). Auch auf EU-Ebene werden mit den Mindeststandards (Minimum Efficiency Performance Standards, kurz MEPS) neue Sanierungspflichten geschaffen, die schon bald in deutsches Recht umgesetzt werden. Mehr dazu auf Seite 4.

Anna Katharina Fricke

### ZUM HINTERGRUND

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da sie geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht begonnen oder abgeschlossen wurden – der sogenannte Bauüberhang –, seit einigen Jahren zu. Aufschluss über die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit und des Bauüberhangs im Jahr 2022 gibt die Zahl der Baufertigstellungen, die das Statistische Bundesamt Ende Mai 2023 veröffentlicht hat.

# Warenhäuser und Stadtentwicklung

## Vom Kundenmagneten zum Fremdkörper

Warenhäuser wie Hertie, Horten und Karstadt prägten viele Jahrzehnte die Zentren unserer Innenstädte und galten als Kundenmagnete. Der einzig verbliebene Warenhauskonzern Galeria Karstadt Kaufhof ist seit langem in Bedrängnis; die neuerlichen Standortschließungen sind wohl nur der vorläufige Höhepunkt. Für viele Innenstädte drängt sich daher die Frage auf, wie mit den Großobjekten umzugehen ist.

Fragt man die Innenstadtbesucher, zeichnet sich ein deutliches Bild ab: Laut der „Deutschlandstudie Innenstadt 2022“ des Beratungsunternehmens CIMA sind die Einkaufsmöglichkeiten nach wie vor Hauptmerkmal einer attraktiven Innenstadt – aber ihre Bedeutung ist gesunken. Im Jahr 2015 gaben noch mehr als drei Viertel der Befragten an, die Einkaufsmöglichkeiten der Innenstadt zu schätzen. In der aktuellen Erhebung sind es nur noch rund 56 Prozent.

### FUNKTIONSMIX UND GRÜN SIND GEFRAGT

Viel größere Bedeutung gewinnen Aspekte wie das öffentliche Grün, gastronomische Angebote sowie die Sauberkeit und Aufenthaltsqualität in den Innenstadtbereichen. Damit gibt es ein Zurück in die Stadt. Die städtebauliche Qualität unserer Zentren ist ein Schlüsselfaktor. Wenn Shoppingcenter und Kaufhaus nicht mehr zentraler Anziehungspunkt sind, muss der öffentliche Raum attraktiv sein und bei den Besuchern punkten, wie die Deutschlandstudie zeigt.

### EIGENTÜMER BRAUCHEN INVESTITIONSSICHERHEIT

Die Kommunen stehen dabei jedoch vor einer besonderen Verantwortung. Sie müssen Strategien und Ziele für die Zukunft der Innenstädte gemeinsam mit den Akteuren vor Ort entwickeln. Denn städtebauliche Qualität liegt allem voran in der Hand einer umfassenden Stadtplanung. Aus Eigentümersicht ist es dabei die Kernaufgabe, Planungssicherheit zu erhalten. Nur bei klaren Rahmenbedingungen lassen sich individuelle Entscheidungen

über Veränderungen und Investitionen an der eigenen Immobilie treffen.

### KLEINTEILIGE STADTENTWICKLUNG IST ZUKUNFTSFÄHIG

Einkaufszentren und Kaufhausstandorte zeigen sich vielerorts als städtebaulicher Misserfolg, da sie sich nur schlecht an sich ändernde wirtschaftliche und soziale Bedingungen anpassen können. Kommt dann noch der ökonomische Misserfolg dieser Standorte hinzu, drohen betroffene Innenstädte zu kollabieren. Der kommunale Rückkauf solch zentraler Innenstadtlagen wäre in diesem Fall das probate Mittel für die Kommune, Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt zu setzen. Eine granulare und vielfältige Nachnutzung dieser Fläche muss zentraler Baustein einer Stadtentwicklungsstrategie sein, die in eine kleinteilige Wiederveräußerung mündet – unter den Bedingungen einer fairen und offenen Konzeptvergabe, die vor allem für die Bürger vor Ort zugänglich und leistbar ist.

### FAZIT VON MATTHIAS ZU EICKEN, LEITER WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK:

„Haus & Grund kritisiert zu Recht die missbräuchliche Anwendung von Vorkaufsrechten, mit der sich Städte wie Berlin im Klein-Klein des Wohnungsmarktes verheddern. Bei schiffbrüchigen Kaufhausstandorten liegt der Fall anders. Sie sind der prototypische Anwendungsfall für Vorkaufsrechte. Genau hier muss die Kommune eingreifen und die Fläche und damit die Entwicklung der Innenstadt absichern. Am besten mit einer Strategie, die die gewonnene Fläche den Bürgern der Stadt zurückgibt – ob als Stadtgrün oder als kleinteilig parzelliertes Bauland.“

## ◆ 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  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik



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

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



**Marken  
des Fach-  
handels!**

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



**Alles  
auf Lager!**

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

**VEESER  
BAUZENTRUM  
FREIBURG**

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

*Wenn Ihnen Qualität wichtig ist*



# Bauherren sollten Gewährleistungsfristen auf dem Schirm haben: Schäden und Kosten vermeiden

Gewährleistung gibt es nicht nur bei Kühlschränken oder Fernsehern, sondern auch bei Immobilien. In der Regel währt sie fünf Jahre. Nach Erfahrung des Verbands Privater Bauherren (VPB) vergessen allerdings die meisten Bauherren diese Frist, sobald sie in ihre Immobilie eingezogen sind. Plötzlich entdeckte Mängel erinnern sie unsanft an ihr Recht auf Gewährleistung. Doch bleiben Mängel erst einmal aus oder unentdeckt, gerät die Gewährleistungsfrist schnell in Vergessenheit. "Auf die Fristen sollte man unbedingt achten", rät der Bamberger VPB-Experte Michael Fritsche, "denn häufig werden Schäden erst offenbar, wenn die Frist abgelaufen ist. Dann aber muss sie der Hausbesitzer in der Regel auf eigene Kosten reparieren lassen."

Klassische Mängel, die meist nicht auf Anhieb auffallen, sondern mitunter erst später Ärger machen, sind beispielsweise die schlechte Abdichtung des Kellers gegen Feuchtigkeit. Auch Risse im innenliegenden Mauerwerk, in Innenputzen und Fliesenspiegeln tauchen erst im Laufe der Zeit auf, ebenso wie Putzabplatzungen durch nicht fachgerecht eingeputzte Dampfbremsfolien. Risse und Schmutzfahnen, Feuchtigkeitsschäden an Fensterleibungen von bodentiefen Fensterelementen, Algenbildung und Vermoosungen in und auf Wärmedämmverbundsystemen sind ebenfalls Schäden, die erst nach einiger Zeit erkennbar sind. Zugserscheinungen an Fenstern bemerken viele Bewohner auch erst nach Längerem und oft durch Zufall, wenn sie einmal in der Nähe des Fensters sitzen. Auch nicht ausreichendes und falsch verlegtes Gefälle bei Flachdächern sowie fehlende Notüberläufe und Traufbleche bei geneigten Dächern fallen nicht immer schon bei der Abnahme auf, sondern oft erst nach Jahren. Riss- und Blasenbildung in Sockelputzen kommen ebenfalls erst mit der Zeit ans Tageslicht.

Auch eine schlechte Energiebilanz, die auf fehlerhaft ausgeführter Dämmung beruht, hohe Heizkosten infolge falsch dimensionierter Wärmepumpen oder die schlechte Erwärmung von Räumen mit Fußbodenheizungen – verursacht durch eine falsche oder gar fehlende Heizlastberechnung – werden erst im Laufe der Zeit offenbar, wenn etwa die Räume nicht richtig warm werden oder der Energieverbrauch der neuen Immobilie über den Erwartungen liegt. Werden solche Mängel aber nicht innerhalb der Gewährleistungsfrist erkannt und die Beseitigung beim zuständigen Bauunternehmen angemahnt, bleibt der Hausbesitzer auf seinen Schäden sitzen. Das sollte nicht passieren.

Die Gewährleistungsfrist beträgt bei Verbrauchern – und das sind vor allem private Bauherren – fünf Jahre nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) und beginnt mit der Bauabnahme. Wird innerhalb

dieser Zeit ein Mangel am Haus festgestellt, muss ihn der dafür zuständige Bauunternehmer in Ordnung bringen. Zwei Dinge sollte der Bauherr dabei beachten: Er muss den Mangel schriftlich rügen und der Firma eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen, und er muss den Mangel bei der richtigen Firma rügen. Fordert er nämlich irrtümlich das falsche Unternehmen auf, den Schaden zu beseitigen, weil er nicht erkennt, woher ein Schaden rührt, dann kann die Firma dem Hausherrn ihre An- und Abfahrt und die Arbeitszeit in Rechnung stellen. Nur wer den Schaden zu verantworten hat, der muss ihn auch kostenlos beseitigen.

Viele Hausbesitzer denken auch nicht daran, dass die Verjährungsfrist, auch nachdem der Schaden gemeldet wurde, einfach weiterläuft. Nur bei bestimmten nach VOB/B geschlossenen Verträgen verlängert sich durch die Zustellung der schriftlichen Mängelrüge die Verjährungsfrist. "Für den normalen Bauherrn kann die Zeit knapp werden", erläutert Bauherrenberater Fritsche. "Vor allem, wenn sich der Bauunternehmer nicht rührt. Dann muss der Hausbesitzer rechtliche Schritte erwägen wie etwa ein selbstständiges Beweisverfahren oder eine Klage." Meldet sich der Unternehmer und vereinbart einen Besichtigungstermin, dann deuten Juristen dies als Aufnahme von Verhandlungen, was die Verjährungsfrist unterbricht. Schlafen die Verhandlungen danach wieder ein, läuft die Frist weiter.

"Private Bauherren müssen ihre Interessen wahren", betont Fritsche. "Das tun sie am besten, indem sie spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf der Gewährleistungsfrist den unabhängigen Bausachverständigen mit der sogenannten Schlussbegehung des Hauses beauftragen. Viele Mängel sind für den erfahrenen Bausachverständigen nämlich früh absehbar, oft lange, bevor sie der Laie erkennt und sie echte Schäden nach sich ziehen."

## TIPP

Mängel müssen richtig reklamiert werden. Juristen sprechen von einer sogenannten Mängelrüge. Sofern eine "Mangelercheinung" festgestellt wird, muss dies dem Unternehmer angezeigt werden und ihm eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt werden. Wie das geht, hat der VPB in seinem Ratgeber "Gutachter hilft bei Mängeln!" zusammengestellt. Der Ratgeber kann kostenlos von der VPB-Website heruntergeladen werden: VPB-Ratgeber\_Gutachter.pdf

Fachbetrieb nach §19 WHG **Seemann Tankschutz** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)

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

 **Kleine-Albers**  
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

Haierweg 6  
79114 Freiburg  
Tel.: 0761 / 12 04 50  
Fax: 0761 / 12 045 35  
[info@kleinealbers.de](mailto:info@kleinealbers.de)

„die richtige Wahl seit 1875“  **Waibel KG**  
HEIZUNG • SANITÄR

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

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



## Beim Immobilienkauf Energieausweis vorlegen lassen

Wer heute eine Immobilie kauft oder mietet, sollte auf die Vorlage des Energieausweises bestehen. Hierzu sind Verkäufer bereits seit 2007 verpflichtet. Ausgenommen hiervon sind lediglich denkmalgeschützte Häuser. Grundsätzlich wird der Ausweis für das gesamte Gebäude erstellt und nicht nur für einzelne Wohnungen im Haus.

„Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, den bedarfs- und den verbrauchsorientierten“, erklärt Diplom-Ingenieur Carsten Clobes, Architekt und Bauherrenberater im Verband Privater Bauherren. „Beim verbrauchsorientierten Energieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch bei einem Wohngebäude als Bemessungsgrundlage herangezogen. Für den bedarfsorientierten Energieausweis bildet eine Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfes die Basis. Der bedarfsorientierte Ausweis muss grundsätzlich für alle Wohnhäuser mit maximal vier Wohnungen vorgelegt werden, für die die Baugenehmigung vor dem 1. November 1977 beantragt wurde. Wurde das Haus danach aber nach der Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1977 energetisch ertüchtigt, kann zwischen bedarfs- oder verbrauchsorientiertem Energieausweis gewählt werden.“

Die Wahlfreiheit gilt auch für Häuser mit mehr als vier Wohnungen oder für diejenigen Gebäude, für die die Baugenehmigung nach dem Stichtag 1.11.1977 beantragt wurde. Ein Verbrauchsausweis ist aufgrund des geringeren Aufwands bei der Datenerhebung meist kostengünstiger. Aber er ist häufig auch weniger

aussagekräftig, da die individuellen Heizgewohnheiten in den Ausweis einfließen. Wer Weihnachten in der guten Stube im T-Shirt sitzen will, hat sicher höhere Energiekosten aufzuwenden. Antworten auf Fragen zum Lüften und den durchschnittlichen Temperaturen in weniger genutzten Räumen tragen zur Einordnung des bisherigen Verbrauchs bei. Bei Eigentumswohnungen helfen allerdings solche Fragen wenig weiter - denn hier enthält der Energieausweis Informationen über das gesamte Haus. Bei Eigentumswohnungen sollte der Energieausweis daher mit den letzten Verbrauchsabrechnungen in der Gesamtschau betrachtet werden.“

VPB-Experte Clobes erinnert daran, dass die Gebäudeenergieausweise nur zehn Jahr Gültigkeit haben. Deshalb sollten Immobilienkäufer darauf achten, dass der Ausweis noch nicht abgelaufen ist. Clobes rät zudem, den Ausweis genau zu studieren: „Energie ist so teuer geworden, dass es grundsätzlich ratsam ist, sich mit dem Inhalt zu beschäftigen. Nicht jeder kann die Angaben richtig einordnen und steht mit den Kennwerten auf Du und Du. Deshalb kann ich nur raten, hier Sachverständige oder Energieberater zu Rate zu ziehen, die helfen, die Zahlen transparent zu machen. Im VPB beobachten wir immer wieder, dass es ansonsten zu teuren Fehlentscheidungen kommt oder nicht die für die konkreten Bauherren und die konkrete Immobilie optimale Lösung gefunden wird. Insgesamt ist die Aussagekraft der Energieausweise unter Fachleuten aber umstritten.“

## Steuerfalle Erbauseinandersetzung

### Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien

Erbauseinandersetzungen sind nicht immer einfach. Gerade wenn Immobilien vorhanden sind, ergeben sich aus der Auseinandersetzung zwischen mehreren Erben einkommensteuerliche Folgen, die beachtet werden sollten. Insbesondere wenn die Immobilie vom Erben veräußert werden soll, stellt sich die Frage, ob er diese entgeltlich angeschafft, oder ob er sie unentgeltlich erworben hat. Im ersten Fall beginnt die zehnjährige sog. Spekulationsfrist für Immobilien neu zu laufen, im zweiten Fall nicht.

Dabei muss unterschieden werden, ob die Auseinandersetzung und somit die Teilung des Nachlasses mit Ausgleichszahlungen oder ohne erfolgt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Immobilien im Privatvermögen.

### TEILUNG OHNE ABFINDUNGSZAHLUNGEN

Eine Teilung des Nachlasses ohne Abfindungszahlungen führt nicht zur Entstehung von Anschaffungskosten oder Veräußerungserlösen. Sie erfolgt mithin unentgeltlich. Der Erbe tritt in die Rechtsstellung des Erblassers ein. Dies bedeutet, dass auch die Vorbesitzzeiten von Immobilien auf ihn übergehen. Übernimmt

# Stather

Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service

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

**100 Jahre 1911-2011**

**100 Jahre  
Zuverlässigkeit**

Glottertal • Freiburg



Ignaz Haas

Maler- und Stuckateurgeschäft

also beispielsweise ein Erbe eine Immobilie, die schon zwanzig Jahre im Eigentum des Erblassers war, kann er diese verkaufen, ohne das Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften entstehen. Gibt es Nachlassverbindlichkeiten, so führt eine Schuldübernahme auch insoweit nicht zu Anschaffungskosten, als sie die Erbquote übersteigt. Dies bedeutet, dass Nachlassverbindlichkeiten einen wertmäßigen Ausgleich unter den Miterben bei einer Teilung und damit einen unentgeltlichen Rechtsvorgang ermöglichen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob die übernommenen Verbindlichkeiten in einem Finanzierungszusammenhang mit zugeteilten Nachlassgegenständen stehen.

Herr und Frau Steuerzahler sind Erben zu je 1/2. Zum Nachlass gehört eine Wohnung (Wert 500.000 Euro), die mit einer Hypothek von 250.000 Euro belastet ist. Zum Nachlass gehören außerdem ein Einfamilienhaus (Wert 750.000 Euro). Die Erben setzen sich dahin auseinander, dass Herr Steuerzahler die Wohnung erhält, Frau Steuerzahler erhält das Haus und übernimmt die Hypothek. Somit haben beide ihre Immobilien jeweils unentgeltlich erworben.

#### TEILUNG MIT ABFINDUNGSAUHLUNGEN

Wird im Rahmen einer Erbauseinandersetzung ein Nachlass geteilt und erhält ein Miterbe wertmäßig mehr, als ihm nach seiner Erbquote zusteht, und zahlt er für dieses „Mehr“ an seine Miterben eine Abfindung, liegt insoweit ein Anschaffungs- und Veräußerungsvorgang vor. In Höhe der Abfindungszahlungen entstehen Anschaffungskosten. Wird eine Immobilie gegen Abfindungszahlungen erworben, berechnen sich der entgeltliche und der unentgeltlich erworbene Teil der Immobilie nach dem Verkehrswert, wobei in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass der Verkehrswert dem Wert entspricht, den die Miterben der Erbauseinandersetzung zugrunde gelegt haben (Anrechnungs-wert).

Herr und Frau Steuerzahler sind Miterben zu je 1/2. Der Nachlass besteht aus einer Immobilie (Verkehrswert 750.000 Euro) und Bargeld (250.000 Euro). Frau Steuerzahler erhält das Gebäude und zahlt Herrn Steuerzahler eine Abfindung in Höhe von 250.000 Euro. Herr Steuerzahler erhält das Bargeld und die Abfindungszahlung. Dadurch hat Frau Steuerzahler Anschaffungskosten in Höhe von 250.000 Euro. Sie zahlt die Abfindung für das wertmäßige „Mehr“, das sie bei der Erbteilung erhalten hat. Das Gebäude ist 750.000 Euro wert. 500.000 Euro stehen Frau Steuerzahler nach ihrer Erbquote zu, so dass Frau Steuerzahler mithin 1/3 entgeltlich und 2/3 unentgeltlich erworben hat.

Sowohl der die Immobilie übernehmende, als auch der abgebende Erbe muss prüfen, ob für den entgeltlich übertragenen Teil die Voraussetzungen für ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegen. Wird beispielsweise die (teilweise) entgeltlich erworbene Immobilie vom Erben veräußert, liegt für diesen entgeltlich erworbenen Teil ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor, sofern die zehnjährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen ist und auch kein Ausnahmefall der Selbstnutzung vorliegt.

Frau Steuerzahler aus obigem Beispiel veräußert die Immobilie nach neunjähriger Vermietung für 900.000 Euro. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn ermittelt sich wie folgt: Veräußerungserlös 900.000 Euro, davon entfallen auf den entgeltlich erworbenen Teil 1/3 von 900.000 Euro = 300.000 Euro und auf den unentgeltlich erworbenen Teil 600.000 Euro. Bei dem unentgeltlich erworbenen Teil ist die Spekulationsfrist bereits abgelaufen, da der Erblasser die Immobilie bereits seit mehreren Jahren gehalten hat. Bei dem entgeltlich erworbenen Teil ist die zehnjährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen, der Gewinn ermittelt sich aus: anteiliger Veräußerungserlös (300.000 Euro) - anteilige Anschaffungskosten (250.000 Euro) = 50 000 Euro.

Diese Rechtsfolge hat das Finanzgericht München unlängst in einem Urteil, das Ende 2022 veröffentlicht wurde, bestätigt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Quelle: Bund der Steuerzahler

# 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







Natürlich wohnen, gesund leben.

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

<b>Holzbau</b> Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbausanierungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	<b>Dachdeckerei</b> Holzhäuser Holzfassaden Wärmedämmung Dachfenster Vordächer Carports Gärten	Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
---	---	--



# Versicherungs-Check

## Von Zeit zu Zeit den Versicherungsschutz prüfen

Durchschnittlich hat jede in Deutschland lebende Person zirka fünf bis sechs Versicherungen abgeschlossen. Die meisten verfügen über eine Kfz-, eine Kranken-, eine Rechtsschutz-, eine Hausrat- und schließlich eine private Haftpflichtversicherung.

Vier gute Gründe, warum alle bestehenden Versicherungsverhältnisse von Zeit zu Zeit überprüft werden sollten:

### GRUND 1: PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

Versicherer passen ihre Angebote regelmäßig den Bedürfnissen der Versicherungsnehmer durch Leistungsverbesserungen an. Dadurch haben beispielsweise aktuell abgeschlossene private Haftpflichtversicherungen einen viel umfangreicheren Versicherungsschutz als Verträge, die noch vor 20 Jahren abgeschlossen wurden. Genau deshalb sollten gerade Versicherungsverhältnisse, die bereits über viele Jahre bestehen, überprüft und gegebenenfalls auf neue Vertragsbedingungen umgestellt werden.

### GRUND 2: NEUANSCHAFFUNGEN ODER UMBAUTEN

Im Laufe der Jahre erfolgen meist größere Anschaffungen oder Umbaumaßnahmen am Wohnhaus. So wird beispielsweise ein Dachgeschoss aus- oder eine Garage angebaut. Oder es wird in eine teure Stereoanlage, Schmuckstücke oder E-Bikes investiert. Dies sind alles gute Gründe, die bestehende Wohngebäude- und Hausratversicherung zu überprüfen und bei Bedarf die Versicherungssumme zu erhöhen.

### GRUND 3: FAMILIÄRE VERÄNDERUNGEN

Bei Änderungen in der Familienkonstellation sollten Sie grundsätzlich auch Ihre Versicherungsverträge überprüfen. Klassische Ereignisse sind eine Hochzeit, die Geburt eines Kindes, eine Scheidung oder der Tod eines Familienmitglieds. Allerdings ist auch jeder Umzug oder Auszug – zum Beispiel, wenn Kinder zum Studium in einen anderen Ort ziehen – dem Versicherer zu melden.

### GRUND 4: NATURGEFAHREN

Das Risiko von Naturgefahren – wie Starkregen, Überschwemmungen etc. – steigt zunehmend. Deshalb sollten Immobilieneigentümer regelmäßig ihren Versicherungsschutz für das Eigenheim überdenken. Vielleicht ist es sinnvoll, die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung um einen sogenannten Elementarschutz zu erweitern, damit sich Schäden durch Elementarereignisse finanziell ausgleichen lassen.

Grundsätzlich sollten bestehende Policen regelmäßig, zum Beispiel jährlich, überprüft werden. Neben wichtigen Informationen,

die für den Versicherer relevant sind, müssen auch Versicherungssummen regelmäßig angepasst werden. Ansonsten droht eine Unterversicherung im Schadensfall und damit einhergehend finanzielle Einbußen.

Der Versicherungs-Check sollte idealerweise zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn bestehende Verträge (vor einer Verlängerung) noch gekündigt werden können.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung

## Eigenbedarfskündigung für "studierende Kinder"

So können Mieter die Person, für die die Wohnung benötigt wird, nicht identifizieren

Ein Berliner Vermieter kündigte eine Mietwohnung wegen Eigenbedarfs: Er benötige die Räume für zwei seiner vier Kinder nach deren Rückkehr vom Auslandsstudium. Namentlich genannt wurden die gemeinten Kinder im Kündigungsschreiben nicht. Wer warum in die Wohnung einziehen möchte, sei unklar, erklärten die Mieter: Die Kündigung sei für sie nicht akzeptabel.

Das Landgericht Berlin gab ihnen Recht: Die Kündigung sei unwirksam (67 S 288/22). Vermieter müssten bei einer Eigenbedarfskündigung ihre Gründe konkret angeben, damit die Mieter so früh wie möglich ihre Rechtsposition einschätzen könnten, so das Landgericht. Wenn Mieter die Kündigung nicht akzeptierten, müssten sie ihre Verteidigung nach dem angegebenen Kündigungsgrund ausrichten können.

Daher sei grundsätzlich die Person (oder die Personen) anzugeben, für die die Wohnung gebraucht werde. Zudem sei deren Interesse an der Wohnung darzulegen. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben fehlten im Kündigungsschreiben des Vermieters.

Die als "Bedarfspersonen" genannten Kinder seien weder namentlich genannt, noch sonst näher bezeichnet worden. So seien sie für die Mieter nicht identifizierbar: Sie könnten daher die Gründe des Vermieters für die Eigenbedarfskündigung nicht überprüfen.

Beschluss des Landgerichts Berlin vom 14.02.2023 - 67 S 288/22



*Ihr Meisterbetrieb  
GmbH  
seit 1949!*



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

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



## Buchvorstellung

# Crashkurs Wohnungseigentumsverwaltung

Der schnelle Einstieg in die Verwaltung. In der Praxis wirft die Wohnungseigentumsverwaltung viele Fragen auf. In diesem Buch erfahren Sie als Verwalter und Wohnungseigentümer alles, was Sie über Verwaltung, Eigentümerversammlung, Instandhaltung und Wirtschaftsplan wissen müssen. Es deckt die gesamte Bandbreite ab: vom Wohnungseigentumsrecht über das Steuerrecht in der WEG bis zur technischen Objektverwaltung.

Und das Schönste: jetzt wird auch das neue WEG für den juristischen Laien verständlich.

## INHALTE

- Die Wohnungseigentümerversammlung: Modalitäten, Stimmrecht, Beschlussfassung, Protokoll
- Verwalter: Person, Vertrag, Aufgaben, Amtsbeendigung
- Beirat: Bestellung, Aufgaben, Befugnisse
- Die kaufmännische Verwaltung der Gemeinschaft

- Dienst- und Arbeitsrecht für Verwalter: Abrechnung geringfügig Beschäftigter, Steuerung von Dienstleistern
  - Versicherungsvertragsrecht: Sach- und Haftpflichtversicherungen, Rechtsverfolgung
  - Werk- und Bauvertragsrecht: Gewährleistungsansprüche
- Neu in der 2. Auflage: alle Infos zur WEG-Reform!  
Bei Amazon und im örtlichen Buchhandel erhältlich. 331 Seiten, 39,95 €.

Mit digitalen Extras: Musterschreiben, Verwalterverträge, Beschlusssammlungen, Vertragsmuster

## AUTOREN

### Peter-Dietmar Schnabel

Peter-Dietmar Schnabel ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er berät seit vielen Jahren Hausverwalter, Wohnungseigentümer und Beiräte beim Verband Haus & Grund Freiburg e.V.

### Brigitte Batke-Spitzer

Brigitte Batke-Spitzer ist Rechtsanwältin u. a. für Mietrecht, Fachdozentin und war lange Jahre bei der Haufe-Akademie tätig.

## Zu hohe Heizkosten?

Wohnungseigentümer setzt ein Expertengutachten durch, dafür fordert die Eigentümergemeinschaft von ihm Kostenersatz

Wohnungseigentümer W gehören in einer großen Wohnanlage mehrere Appartements. Nach der Heizkostenabrechnung für 2017 wollte er die außerordentlich hohen Heizkosten in einer seiner Wohneinheiten klären lassen. Der Grund dafür sei kein großes Geheimnis, bemerkten andere Eigentümer: Die betreffende Wohnung im obersten Stockwerk habe mehrere Außenwände und die Mieterin möge es eben warm. Gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung setzte W bei Gericht durch, dass ein Sachverständiger beauftragt wurde.

Der Bauexperte bestätigte im Prinzip die Ansicht der anderen Eigentümer und verlangte für das Gutachten über 14.000 Euro. Auf der nächsten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, den Betrag aus den WEG-Rücklagen vorzufinanzieren und dann bei W einzutreiben: Hätte W die Mieterin zu ihrem Heizverhalten befragt und die Einwände auf der Eigentümerversammlung ernst genommen, hätte es die teure Untersuchung nicht gebraucht. W focht den Beschluss an: Zu Recht, wie das Amtsgericht Hamburg-St. Georg entschied (980b C 32/21 WEG). Auch wenn die Kritik der Eigentümergemeinschaft (WEG) nachvollziehbar erscheine, dass das Gutachten überflüssig gewesen sei: Dass die Kosten für den Sachverständigen anfielen, beruhe nicht auf einem pflichtwidrigen Verhalten des Eigentümers W, so das Amtsgericht. Grundlage für den Auftrag sei immerhin ein rechtskräftiges Urteil gewesen, das ein Gutachten zu den Heizkosten anordnete. Das sei für die WEG finanziell nachteilig. Dennoch sei es nicht als Vertragsverletzung anzusehen, wenn ein Eigentümer einen gerichtlich festgelegten Anspruch durchsetze. Damit mache er sich der WEG gegenüber nicht schadenersatzpflichtig, W müsse die Gutachtenkosten nicht allein tragen. Wenn die WEG die gerichtliche Entscheidung, die Heizkosten überprüfen zu lassen, für falsch hielt, hätte sie direkt dagegen vorgehen und Rechtsmittel einlegen müssen.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St.Georg  
vom 13.05.2022 – 980b C 32/21 WEG

onlineurteile.de

## Ihr Team für Natursteinsanierungen



**gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator**  
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

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

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



## WEG lehnt Elektroautos in der Tiefgarage ab

Eigentümer befürchten Brandgefahr: Beschluss der Eigentümerversammlung ist unzulässig

Der Mieter einer Eigentumswohnung in Wiesbaden kaufte sich ein Elektrofahrzeug (Hybrid-Fahrzeug), das er auf seinem mitgemieteten Stellplatz in der Tiefgarage abstellte. Das führte zu Aufruhr unter den Eigentümern: Immer wieder höre man von brennenden Batterien, so ihr Einwand, Elektroautos seien gefährlich. Auf einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, das Parken von Elektroautos in der Tiefgarage zu verbieten.

Gegen diesen WEG-Beschluss klagte die Vermieterin des Elektroauto-Fahrers. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Wiesbaden (92 C 2541/21). Das Verbot verstoße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Laut Gesetz habe jeder Wohnungseigentümer das Recht auf bauliche Maßnahmen, die dem „Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge“ dienen.

Dieses individuelle Recht der Eigentümerin laufe ins Leere, wenn sie die Installation einer Ladestation verlangen könne, aber ihr Elektroauto (oder das eines Mieters) in der Garage nicht abgestellt und geladen werden dürfe.

Selbst wenn man zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft unterstelle, dass von Elektrofahrzeugen tatsächlich ein besondere Brandgefahr ausgehe, sei der einschlägige Beschluss unzulässig: Das Verbot heble ein Recht der Eigentümerin aus und widerspreche dem Ziel des Gesetzgebers, durch das Recht aufs Installieren von Ladeinfrastruktur allgemein die Elektromobilität zu fördern.

Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden  
vom 04.02.2022 – 92 C 2541/21

onlineurteile.de

## Mächtige Linde stört den Nachbarn

WEG muss überhängende Äste so weit zurückschneiden, wie es die Baumschutzverordnung erlaubt

Im Garten einer Wohnungseigentumsanlage steht eine mächtige Linde – direkt an der Grundstücksgrenze. Ihre ausladende Krone von ca. zwölf Metern ragt weit ins angrenzende Grundstück hinein und verschattet das Wohnhaus des Nachbarn. Wegen des Lichtmangels sind schon einige seiner Mieter vorzeitig ausgezogen. Die Wurzeln des Baums dringen im Nachbargrundstück an die Oberfläche, Wurzeln und Blätter verstopfen das Sied zum Kellereingang.

Nach vielen Beschwerden des Nachbarn beantragte die Eigentümergemeinschaft (WEG) beim Bezirksamt Hamburg-Altona die Erlaubnis, die Linde zu fällen. Das komme bei so einem gesunden Baum nicht in Frage, teilte die Behörde mit. Schatten auf dem Wohnhaus rechtfertige es nicht, eine vitale Linde abzuholzen. Das verstieße gegen die Baumschutzverordnung. Das Bezirksamt genehmigte nur einen Pflegeschnitt der Baumkrone.

Dem Nachbarn dauerten die Verhandlungen mit der Behörde zu lange, einen Pflegeschnitt hielt er sowieso für unzureichend. Er zog vor Gericht und verlangte von der WEG, die Äste und Wurzeln der Linde bis zur Grundstücksgrenze zurückzuschneiden – vorausgesetzt, dies werde vom Bezirksamt erlaubt. In Bezug auf die Äste setzte sich der Nachbar beim Amtsgericht Hamburg-Altona durch (317 C 18/22).

Grundsätzlich müssten Grundstückseigentümer dafür sorgen, dass überhängende Zweige die Nachbarn nicht beeinträchtigen, so das Amtsgericht. Allerdings dürften Eingriffe nicht gegen die Hamburger Baumschutzverordnung verstoßen: Naturschutz gehe vor, wenn ein Baum – wie die Linde – grundsätzlich erhaltenswert sei. Eingriffe würden nur ausnahmsweise genehmigt, wenn ein Baum das Eigentum des Nachbarn unverhältnismäßig beeinträchtigt, d.h. massiver, als dies bei Bäumen üblich sei.

Nach dem Gutachten des Baumsachverständigen sei ein Rückschnitt der Krone akzeptabel, wenn keine Äste beschnitten würden, die dicker als fünf Zentimeter seien. Soweit dürfe und müsse die WEG die Lindenkrone stutzen. Ein Rückschnitt der Wurzeln würde dagegen die Standsicherheit des Baumes gefährden.

Auf diese Maßnahme habe der Nachbar keinen Anspruch, weil die Wurzeln keine besonderen Nachteile verursachten. Überirdisches Wurzelwachstum gehöre zu den typischen Begleiterscheinungen von Bäumen, die in der Regel hinzunehmen seien. Außerdem sei das Wachstum hier auch auf eine fehlerhaft verlegte Wurzelsperre zurückzuführen, die man eventuell korrigieren könne.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona  
vom 22.07.2022 – 317 C 18/22

onlineurteile.de

**Happy renovieren?  
Gerne! Das macht**

**Einfach  
anrufen  
0761  
45997-0**

**HOPP UND  
HOFMANN**



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

# Nachhaltige Baustoffe

## Anfang und Ende mitdenken

Häuser aus Holz, Dämmung aus Stroh, ein Verputz aus Lehm: nachhaltige Baustoffe liegen im Trend.

Das Bedürfnis nach Klimaschutz und einem gesunden Wohnumfeld lässt immer mehr Bauherren nach alternativen Baumaterialien Ausschau halten. „In den vergangenen Jahren hat das Interesse und das Angebot an nachhaltigen Baustoffen deutlich zugenommen“, berichtet Christine Lemaitre, geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. „Auch mit Blick auf Kosten und Komfort werden nachhaltige Baustoffe immer konkurrenzfähiger“, ergänzt die Bauingenieurin.

Die Entwicklung ist zu begrüßen, denn noch immer trägt der Bausektor von der Gebäudeherstellung bis zum Abriss einen beträchtlichen Teil zu den klimaschädlichen Treibhausgasemissionen bei. „Wir müssen heute den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nehmen“, betont deshalb Lemaitre. Nachhaltige Baumaterialien können hier einen wesentlichen Unterschied machen.

Sie sind in der Regel nachwachsend wie Holz und gut recycelbar. Außerdem verbrauchen diese Baustoffe in der Weiterverarbeitung vergleichsweise wenig Energie. Sie sind idealerweise regional verfügbar und benötigen keine langen Transportwege. Die Materialien sind langlebig und haben keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit. Viele von ihnen sind alles andere als neu.

### BAUEN MIT HOLZ LIEGT IM TREND

So wird seit Jahrhunderten mit Holz gebaut. Holz ist fast überall verfügbar. Es wächst nach und speichert dabei Kohlendioxid. Es kann von der Konstruktion über die Fassadengestaltung bis zum Innenausbau genutzt werden. Dank moderner technischer Möglichkeiten lassen sich die Bauteile heute gut vorfertigen. Dies hilft, Kosten zu sparen und macht das Bauen mit Holz immer interessanter, auch in der Kombination mit anderen Baustoffen. Bauten aus Holz sind aber nur dann nachhaltig, wenn der Rohstoff aus einer entsprechenden Forstwirtschaft stammt und die Transportwege möglichst kurz sind.

Daneben ist Holz gut für das Raumklima. Es kann gut Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben. Außerdem speichert Holz län-

ger Wärme als Stein. Wird beim Bau der konstruktive Holzschutz berücksichtigt, braucht es zum Erhalt des Gebäudes auch keine chemischen Keulen. Und auch wenn Bauteile einer Bewitterung ausgesetzt sind, können durch die Wahl von ausreichend dauerhaften Holzarten durchaus langlebige Konstruktionen errichtet werden.

### LEHM - EIN ECHTER ALLESKÖNNER

Lehm ist in vielen Regionen Deutschlands verfügbar. Lehm- baustoffe sind leicht recycelbar und besitzen nur einen Bruchteil des CO<sub>2</sub>-Fußabdruckes konventioneller Materialien wie Zement, Kalk oder Gips. Anders als Gips braucht Lehm aber mehr Zeit zum Austrocknen. Auch deshalb ist der Baustoff zwischenzeitlich etwas in Vergessenheit geraten. Heute bezeugt eine wachsende Produktpalette das zunehmende Interesse. Das hängt auch mit folgenden Eigenschaften zusammen: Lehm- baustoffe können leicht Feuchtigkeit aus der Luft aufnehmen und abgeben, und die im Putz enthaltenen Tonmaterialien binden Schad- und Geruchsstoffe. Daneben kann Lehm gut Wärme speichern. Der Baustoff ist klar durch Produktnormen geregelt und kann vom Fußboden bis zum Dach unterschiedlich als Lehmstein, Lehmplatten, Lehmfarben oder Lehmputz eingesetzt werden.

### DÄMMEN MIT STROH ODER HANF

Zum Dämmen dienen nachwachsende Rohstoffe wie Stroh, Schilf oder Hanf. So dringt etwa der Baustoff Stroh immer mehr in den Markt. Der Getreidestängel ist in vielen Regionen verfügbar, wächst schnell nach, bindet Kohlendioxid und hat gute Dämmeigenschaften. Die Produktpalette hat sich auch hier von Strohbau- platten aus hochverdichtetem Stroh als Alternative zu Gipskarton bis hin zu Trittschall- und Wärmedämmplatten weiterentwickelt. Auch Produkte aus Hanf lassen sich ähnlich nutzen. Teilweise werden auch Mauern aus den genannten Materialien gefertigt.

### MEHR NACHHALTIGKEIT IN BETON

Mithilfe dieser und anderer nachhaltiger Baustoffe können Lemaitre zufolge weniger nachhaltige Baustoffe ersetzt werden. Gleichzeitig versuchen Wissenschaft und Industrie, etwa bei der Betonherstellung mehr Nachhaltigkeit zu erreichen. So geht es beispielsweise darum, bei der Zementproduktion im Prozess und bei der Energiezufuhr den sehr hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Daneben werden Betonrezepturen verändert und Zement durch andere Materialien wie etwa die Asche der Maniokschale als Bindemittel ersetzt. Potenzial sieht Lemaitre auch im Einsatz von Recyclingbeton sowie dem Einsatz materialsparender Bauteile.

Karin Birk

**WANTED**

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

**elektro ehret**

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

### SIEGEL

Anhand verschiedener Siegel können Bauherren die Nachhaltigkeit der Baustoffe erkennen. Zu ihnen zählen etwa der „Blaue Engel“ oder das Siegel „Nature Plus“. Bei diesen Umweltzeichen kontrollieren unabhängige Instanzen kontinuierlich die Einhaltung der Richtwerte.



# Brandgefahr und Dämmstoffe

## Erhöht eine Fassadendämmung die Brandgefahr?

Bei fachmännischer Installation und Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben verschlechtert eine Dämmung den Brandschutz des Eigenheims in keinem Fall.

Zwar fielen in den Debatten vergangener Jahre angesichts verheerender Hochhausbrände häufig die Begriffe Dämmungen, Fassaden und Brandgefahr in einem Satz. Doch hier muss differenziert werden. Richtig ist, dass jahrzehntealte Fassadendämmungen nach altem Baustandard konstruiert wurden und nicht mehr den heutigen Brandschutzmaßnahmen entsprechen. In diesen Fällen stellt sich demnach die Frage, ob eine Sanierung notwendig ist.

### STRENGE BRANDSCHUTZNORMEN IN KRAFT

Heutzutage unterliegen Dämmungen in Deutschland strengen Brandschutznormen. Die Auswahl des Dämmstoffes und dessen Montage ist in der Landesbauordnung gesetzlich festgelegt. Dabei unterscheiden sich die Anforderungen je nach Gebäudeklasse, die sich aus der Höhe und Fläche des Bauwerks ergibt. Simpel ausgedrückt: Je höher das Gebäude, desto weniger brennbar darf auch der Dämmstoff sein. Um den Brandschutz zu garantieren, ist zudem eine korrekte Montage der Dämmstoffe erforderlich. Dies sollte grundsätzlich durch einen Fachmann und im Sinne der Bauvorgaben erfolgen.

### KLASSIFIZIERUNG

Zunächst einmal unterscheiden sich Dämmstoffe hinsichtlich der Beurteilung ihres Brandverhaltens nicht von anderen Baustoffen. Die in Deutschland einsetzbaren Baustoffe klassifiziert man in nicht brennbare sowie in brennbare, bei den brennbaren zusätzlich in schwer oder normal entflammbare Stoffe. In welchem Grad die einzelnen Dämmstoffe entflammbar sind, ist gemäß DIN EN 13501-1 festgelegt.

Die üblicherweise eingesetzten Wärmedämmstoffe kann man grob in Kunststoffschäume wie Polystyrol, mineralische Dämmstoffe (zum Beispiel Mineralwolle) und alternative Dämmstoffe (etwa Zellulose) unterscheiden. Mineralische Dämmstoffe sind nicht brennbar, Kunststoffschäume und die meisten alternativen Dämmstoffe sind brennbar, können aber durch Zugabe von Flamschutzmitteln in der Regel als normal oder schwer entflammbare Baustoffe produziert werden. Einen hohen Grad des Brandschutzes erreicht Mineralwolle, die aber im Vergleich recht

teuer ist. Häufig kommen Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) aus Polystyrol zum Einsatz, da sie eine kostengünstige Variante darstellen.

### WAS IST BEI WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEMEN ZU BEACHTEN?

Der Brandschutz von WDVS setzt immer eine bauaufsichtliche Zulassung von aufeinander abgestimmten Komponenten als System voraus. Dabei übernimmt zum Beispiel die Putzschicht für eine bestimmte Zeit die Schutzfunktion für den brennbaren Dämmstoff von außen, eine vorschriftsmäßige Befestigung auf dem Untergrund soll die Brandausbreitung zwischen Dämmung und Wanduntergrund verhindern. Bei höheren Gebäuden müssen zudem sogenannte Brandriegel im Bereich von Wandöffnungen und umlaufend alle zwei Geschosse mit nicht brennbaren Dämmstoffen eingebaut werden. In hohen Gebäuden dürfen ausschließlich nicht brennbare Dämmstoffe verwendet werden.

### VORBEUGUNG GEGEN BRANDAUSBREITUNG

Nicht vergessen sollte man, dass auch viele andere Baustoffe des Hauses brennbar sind – ganz zu schweigen von der Inneneinrichtung. Die meisten Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Vorhänge oder Holzverkleidungen sind aus leicht entflammaren Materialien hergestellt und erfüllen keinerlei Brandschutznormen. Gleichzeitig entstehen die meisten Wohnungsbrände innerhalb der Räume, zum Beispiel durch defekte technische Geräte oder Fahrlässigkeit. Insofern wird durch die Wahl eines bestimmten Bau- oder Dämmstoffs nie das Brandentstehungsrisiko erhöht; die entsprechenden Materialien können aber einer Brandausbreitung entgegenwirken.

Anna Katharina Fricke

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

**DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN**

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

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

## Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

0761 / 414 79

# Trend Selbstversorger

## Gemüseanbau auf Fensterbank, Balkon oder im Garten

Alles wird teurer. Angesichts steigender Energiepreise und Inflation versuchen viele Menschen zu sparen – auch beim Essen. Was liegt näher, als gesundes Obst und Gemüse selbst zu ziehen? Wie das auch ohne eigenen Garten funktionieren kann, zeigt die Debeka, eine der größten Versicherungen und Bausparkassen in Deutschland.

### START MIT EINFACHEN GEMÜSESORTEN

Für Anfänger eignen sich robuste Sorten. Zum Beispiel Tomaten, Radieschen oder Salat sind einfach anzubauen und benötigen nicht viel Platz. Sie können in Kübeln oder Töpfen auf dem Balkon oder der Terrasse angepflanzt werden. Dabei auf unempfindliche Sorten achten. Auf der Fensterbank gedeihen Kräuter im Topf gut.

### DER STANDORT

Es ist wichtig, dass Obst und Gemüse ausreichend Sonnenlicht bekommen, um zu wachsen. Sechs Stunden täglich sollten es mindestens sein. Auf dem Balkon oder der Terrasse eignet sich eine sonnige Süd- oder Westlage am besten. Darauf achten, dass die Pflanzen vor Wind geschützt sind, um Schäden durch starke Böen zu vermeiden. Tomaten haben gerne ein Dach über dem Kopf.

### DIE RICHTIGE ERDE

Die Wahl der richtigen Erde ist entscheidend für das Wachstum der Pflanzen. Optimal ist Gemüseerde oder normale Blumenerde mit Kompost gemischt.

### REGELMÄSSIG GIESSEN

Obst und Gemüse benötigen ausreichend Wasser, um zu wachsen. Regelmäßiges Gießen muss sein, wobei aber Staunässe vermieden werden soll. Denn die kann zu Wurzelfäule führen. Sinnvoll können Drainagen sein. Im Blumentopf kann das so aussehen: einen Stein oder eine Tonscherbe auf das Ablaufloch legen, darauf einige Zentimeter Blähton, Kiesel oder Bimsstein, dann erst mit



Erde auffüllen. Einige Gemüsesorten benötigen mehr Wasser als andere, daher sollte man sich über die individuellen Bedürfnisse der Pflanzen informieren.

### REGELN BEACHTEN

Wer einen Garten pachten möchte, sollte sich vorab über die Anbauregeln in der Region informieren. In manchen Gebieten gibt es Einschränkungen für den Anbau von Obst und Gemüse. Auch Hauseigentümer oder Gemeinden könnten Regeln aufgestellt haben, was zum Beispiel Kübelpflanzen auf Balkonen angeht. Dabei darauf achten, dass das Gewicht der Pflanzgefäße insgesamt nicht zu schwer für den Balkon wird.

### VOR SCHÄDEN SCHÜTZEN

Gießwasser kann Schäden an der Mietwohnung, auf dem Balkon oder beim Nachbarn verursachen. Auch bei kleinen Gärten sind Missgeschicke möglich, die teuer werden können. Wenn zum Beispiel ein Ast des Apfelbaums auf das Auto des Nachbarn fällt, kann das schnell ins Geld gehen. Eine Haftpflichtversicherung schützt vor finanziellen Folgen und gibt ein sicheres Gefühl – nicht nur beim Gärtnern. Übrigens: Beschädigt ein im Sturm umgestürzter Pflanzenkübel eines Mieters den Balkon, so ist das in der Regel ein Fall für die Wohngebäudeversicherung des Vermieters. Geht bei einem Unwetter ein teures Pflanzgefäß zu Bruch, ersetzt meist die eigene Hausratversicherung den Schaden.

Bild: Debeka

# Deckel drauf, Hitzestau?

## Mythen und Vorurteile bei Terrassendächern und Sommergärten

Auf der eigenen Terrasse zu sitzen gehört für viele Menschen zum Traum von einem perfekten Garten. Gerade im Sommer wird die Terrasse zum beliebten Ort, an dem gegessen, gespielt und entspannt wird. Ist dieser Bereich überdacht, kann der Garten auch bei praller Sonne oder plötzlichen Wetterumschwüngen genossen werden. Mit zusätzlichen Seitenwänden wird aus der Überdachung ein gemütlicher und geschützter Sommergarten, der als Erweiterung des Wohnraums fungiert. Transparente Verglasungen schränken dabei die Aussicht in den Garten nicht ein und erzeugen das Gefühl, mitten in der Natur zu sein. Sie ermöglichen es, auch in den kühleren Abendstunden und bei Wind und Regen den Garten zu genießen, während die Gartenmöbel vor Witterung geschützt sind.

### SORGE VOR HITZESTAU, STICKIGER LUFT UND SONNENSTRAHLUNG

Trotz der Freiheiten, die verglaste Sommergärten und Terrassendächer eröffnen, schrecken viele vor einer Anschaffung zurück. „Oft wird befürchtet, dass das transparente Glas keinen Schutz vor der Sonneneinstrahlung bietet und sich so sehr erhitzt, dass ein Sitzen darunter nicht mehr möglich ist. Bei geschlossenen Glasbauten kann die aufgewärmte Luft schwer entweichen, es kommt zu Hitzestau und stickiger Luft. Und in der Tat können sich Sommergärten durch die Transparenz und das Material Glas sehr schnell erwärmen. Doch es gibt auch vielseitige Lösungen, um diesen Problemen entgegenzuwirken“, weiß Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH.

### MIT TERRASSENDÄCHERN EINEN KÜHLEN KOPF BEWAHREN

Erste Maßnahmen lassen sich bereits am Terrassendach ergreifen. Verglasungen mit einer integrierten UV-Beschichtung sorgen für Schutz vor der direkten Sonneneinstrahlung. Satiniertes oder foliertes Glas dämpft Sonnenstrahlen ebenfalls ab und reflektiert sie je nach Farbe sogar. SUNFLEX bietet bei seinen Terrassenüberdachungen zusätzlich integrierbare Verschattungen, die ein Aufheizen verhindern. Wahlweise auf oder unter das Dach gesetzt, entfällt so ein lästiges Aufbauen von Sonnenschirmen oder segeln. Wer ein luftiges und schattiges Plätzchen wünscht, hat die Option, die Terrassenüberdachungen SF112 und SF152 auch ohne Seitenwände oder als freistehende Varianten zu bestellen. Dank einer Vielzahl an Konfigurationen können sie optimal an das eigene Zuhause und die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Dachformen, Maße, Farbe, Ausstattung und technische Details sind individuell planbar. Dazu gehören beispielsweise unterschiedliche Glasstärken, Dachneigungen und -typen, das Design der Fangrinne und des Wasserablaufs oder die Wahl zwischen innenliegender oder außenliegender Statik. Zusätzlichen Platz verschaffen die Plus-Varianten des SF112 und SF152 mit einem Dachüberstand nach vorn. Spezielle Erweiterungen wie integrierbare LED-Lichtsysteme bringen weiteren Komfort und eine angenehme Beleuchtung in den Abendstunden.



### MIT FLEXIBLEN GLASWÄNDEN FRISCHLUFT GENIEßEN

Eigenheimbesitzern, die sich schützende Seitenwände mit weiten Aussichten in den Garten wünschen, ohne mit Hitzestau oder stickiger Luft kämpfen zu müssen, bietet SUNFLEX mit dem Ganzglas-System SF20 und dem Aluminiumsystem SF22 entsprechende Lösungen. Auf Wunsch lassen sich diese Wände partiell oder vollständig öffnen und ermöglichen so bei warmem, sonnigem Wetter ein Sitzen an der frischen Luft und eine schnelle Durchlüftung des Glasbaus. Dabei sind die Elemente wahlweise nach links oder rechts verschiebbar. Integrierte Mitnehmer sorgen dafür, dass beim Schließen des ersten Schiebeflügels die übrigen Flügel automatisch geschlossen werden. Diese einfache Handhabung erleichtert ein schnelles Schließen der Verglasungen bei plötzlichen Wetterumschwüngen oder abendlicher Kühle. So bilden die flexiblen Glasfronten einen geschützten Raum innerhalb des Gartens, der dennoch die Nähe zur Natur beibehält. Für einen leichtgängigen Lauf der einzelnen Glasflügel sorgen unten kugelgelagerte Laufwagen. Zwar ermöglichen die Modelle große Öffnungsbreiten, doch auch im geschlossenen Zustand wirken senkrechte Beschattungen an den Seitenwänden der Sommerhitze entgegen. Neben satiniertem Glas, folierten Scheiben und einer Vielzahl von Farben sind Rollos, Vorhänge und Plissees weitere Optionen, um Sonnenstrahlen abzuschirmen. Weitere Informationen unter [www.sunflex.de](http://www.sunflex.de)

Bild: SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH

## Selbst herausfinden: Ist das eigene Haus fit für eine Wärmepumpe?

EE-fit-Test zeigt, ob bestehende Wohngebäude sich  
auch ohne Sanierung für eine Wärmepumpe eignen

Wärmepumpen sind für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer eine klimafreundliche Alternative zur Öl- und Gasheizung. Um effizient und kostensparend heizen zu können, benötigen sie jedoch eine niedrige Vorlauftemperatur. Ob das eigene Haus mit einem solchen Temperaturniveau ausreichend warm werden würde, lässt sich mit einem Test selbst herausfinden. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der vergleichsweise einfache Test funktioniert so: An einem sehr kalten Tag in einer Frostperiode stellt man die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf 50 bis 55 Grad ein und dreht dann die Thermostate an den Heizkörpern auf 20 Grad Celsius. Werden alle Räume anschließend ausreichend warm, ist das Haus fit für eine Wärmepumpe. Wenn nicht, muss energetisch saniert werden.

Wärmepumpen nutzen die Umgebungsluft, das Grundwasser oder das Erdreich als Wärmequelle. Mit Strom heben die Geräte die Umweltenergie auf ein höheres Temperaturniveau und liefern

**moser**  
 beraten · planen · bauen

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



so Wärme für Heizung und Warmwasser. Damit stromsparend geheizt werden kann, sollte der Temperaturunterschied zwischen der Umweltenergiequelle und dem Heizsystem möglichst gering sein. Die maximale Vorlauftemperatur der Heizung sollte daher nicht über 55 Grad Celsius liegen, besser darunter.

Die Vorlauftemperatur ist die Temperatur, die das Wasser hat, wenn es den Heizkessel verlässt und zu den Heizkörpern gepumpt wird. In alten, ungedämmten Gebäuden mit kleinen Heizkörpern und fossilen Heizkesseln sind im Winter je nach Gebäudestandard oft 70 Grad Celsius Vorlauftemperatur üblich. Energetisch sanierte und neue Häuser brauchen deutlich weniger, da bei geringeren Energieverlusten weniger Heizleistung im Raum zur selben Raumtemperatur führt. Deshalb reicht in gut gedämmten Häusern und Häusern mit Fußbodenheizung auch an kalten Wintertagen eine Vorlauftemperatur von unter 50 Grad Celsius aus, um die Wohnräume auf 20 Grad zu erwärmen.

#### TEST IST IN VIELEN EINFAMILIENHÄUSERN DURCHFÜHRBAR

Ob das eigene Gebäude 70, 60 oder nur 50 Grad Vorlauftemperatur benötigt, ist daher entscheidend, wenn es um den Einsatz einer Wärmepumpe geht. Mit Hilfe eines kleinen Experiments kann man dies herausfinden. Der EE-fit-Test ist in vielen Einfamilienhäusern durchführbar. In Mehrfamilienhäusern sollte man diesen Test nur abgestimmt mit allen Bewohnerinnen durchführen.

So gehen Eigentümerinnen und Eigentümer konkret vor: Zuerst muss die Außentemperatur deutlich unter null Grad liegen. Gut ist eine Frostperiode von mehreren Tagen. Auf einem Display am Heizkessel oder einer Temperaturanzeige am Vorlaufrohr wird die Vorlauftemperatur angezeigt. Am Displaymenü oder per Drehknopf kann man die Temperatur auf die gewünschten 50 bis 55 Grad absenken. Ist dies aufgrund des Reglertyps nicht möglich, sollte man sich an eine Fachperson wenden, zum Beispiel den Heizungsbauer. Sie kennt auch andere Wege, die Vorlauftemperatur abzusenken, etwa über die Heizkennlinie.

#### NACH DER ABSENKUNG DIE THERMOSTATE AUF DREI STELLEN

Anschließend müssen alle Thermostate an den Heizkörpern auf die Zieltemperatur 20 Grad aufgedreht werden. Das entspricht der Stufe drei. Ist es nach einigen Stunden entsprechend warm, ist das Haus für eine Wärmepumpe geeignet. Bleibt es dagegen in den eigenen vier Wänden zu kalt, herrscht Optimierungs- und meist auch Sanierungsbedarf. Neben kleineren Anpassungen führt dann oft kein Weg an energetischen Maßnahmen – zumindest einzelner schlecht gedämmter Bauteile – des Gebäudes vorbei.

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

## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

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

# Urteil gegen Freiburger Parkgebühren

Haus & Grund Freiburg begrüßt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts

Seit anderthalb Jahren kostet ein Anwohnerparkausweis für ein durchschnittliches Auto in Freiburg 360 Euro. Rund einen Euro pro Tag. Das klingt zunächst nicht viel. Bis zum Jahr 2021 waren jedoch für das Anwohnerparken nur 30 Euro fällig. Die Gebühren haben sich somit mehr als verzehnfacht! Grund genug für FDP-Stadtrat Sascha Fiek, gegen die kräftige Erhöhung zu klagen. Mit Erfolg, wie man jetzt sieht.

## DIE BEGRÜNDUNG DES GERICHTS

Vor dem Bundesverwaltungsgericht setzte er sich nun durch. Das Gericht in Leipzig erklärte die Freiburger Gebührensatzung für unwirksam.

Das Bundesverwaltungsgericht sah drei Gründe für die Unwirksamkeit:

- Erstens hätte die Stadt anstelle einer Satzung eine Rechtsverordnung erlassen müssen. Nur dazu ermächtigte das Straßenverkehrsgesetz des Bundes.
- Zweitens stuft das Gericht verschiedene in dem Regelwerk enthaltene Ermäßigungen aus sozialen Gründen als unzulässig ein.
- Drittens seien die Gebührensprünge, die für unterschiedlich lange Fahrzeuge vorgesehen waren, zu groß. "Im Extremfall kann ein Längenunterschied von 50 Zentimetern zu einer Verdoppelung der Gebühren führen", sagte die Vorsitzende Richterin Ulrike Bick. Das sei ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Gegen die grundsätzliche Höhe der Gebühren von 360 Euro pro Jahr hatten die Richter überraschender Weise keine Bedenken. Sie stünden nicht in einem völligen Missverhältnis zu den Zwecken, die mit der Erhebung der Gebühren verfolgt würden. Dazu zähle neben der Deckung der Verwaltungskosten auch der Ausgleich des Vorteils, den die Inhaberin oder der Inhaber eines Bewohnerparkausweises habe. Anwohner dürfen ihr Auto auf der Straße abstellen, ohne ein deutlich teureres Parkticket ziehen oder für einen Stellplatz in einem Parkhaus zahlen zu müssen.

## HAUS & GRUND FORDERT EINE MASSVOLLE UND DAMIT SOZIALVERTRÄGLICHE GEBÜHRENANHEBUNG!

Auch wenn die Freiburger Regelung nun für unwirksam erklärt wurde, haben die Richter des Bundesverwaltungsgerichts mit ihrer Entscheidung den Weg für höhere Bewohnerparkgebühren frei gemacht. Aus Sicht von Haus & Grund sollte der Gemeinderat dennoch ernsthaft darüber nachdenken, ob der Sprung von 30,00 Euro pro Jahr auf 360,00 EUR pro Jahr die Anwohner nicht doch überfordert.

Vielfach wird beschworen, dass die sog. zweite Miete zu hoch sei. Auch wenn die Gebühren für das Anwohnerparken formal nicht zu den Betriebskosten zählen, muss man sie dennoch in diesem Kontext bewerten. Es sind schlicht Nebenkosten des Wohnens, wenn man auf ein Auto angewiesen ist. Und die öffentliche Hand nimmt hier eine sehr unrühmliche Rolle ein: 70 % der Nebenkosten sind nämlich politisch beeinflussbar! So das Ergebnis des NRW-Wohnkostenberichts für 2022. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss folglich dafür Sorge tragen, die Kosten des Wohnens nicht weiter in die Höhe zu treiben! Dazu zählen auch die Kosten des Anwohnerparkens.

Haus & Grund Freiburg fordert deshalb eine zurückhaltende Gebührenanpassung. Die Gebührenanhebung sollte maßvoll und damit sozialverträglich sein. Die Stadt macht sich unglaublich, wenn sie einerseits „bezahlbares Wohnen“ propagiert, selbst aber kräftig an der Kostenschraube mit dreht.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Die Verwaltung Ihrer vermieteten Immobilie ist Vertrauenssache

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung



ÜBER 35 JAHRE

**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

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)



## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

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

GET Service GmbH

Erbprinzenstr.7

79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57

Fax: 0761-208 88 75

E-Mail: [traube@get-service.de](mailto:traube@get-service.de)

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## Personelle Veränderungen bei der Haus & Grund Immobilien GmbH

Bei der Haus & Grund Immobilien GmbH hat sich eine personelle Veränderung ergeben. Seit Juni 2023 unterstützt Frau Carmen Mohr in Teilzeit das Team der Verwaltungsgesellschaft.



Der Geschäftsführer des Eigentümerverbandes, Stephan Konrad, und der Prokurist der Immobilien GmbH, Michael Fischer, begrüßten Frau Mohr im Team und wünschten ihr einen guten Start.

Frau Mohr verstärkt vor allem den Bereich der WEG-Verwaltung. Sie bringt umfangreiche Verwaltungserfahrung im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung mit. Zudem wurde Frau Mohr von der IHK als WEG-Verwalterin zertifiziert.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Bargeldloses Zahlen im Verbandshaus

Sicherlich haben Sie uns schon einem im Verbandshaus besucht, da Sie Mietverträge kaufen wollten. Und bestimmt hatten Sie dann nur eine EC- oder Kreditkarte dabei, aber kein Kleingeld? Bisher konnte wir das Dilemma nur per Lastschrift einzug lösen. Oder Sie mussten noch einmal den Gang zum Geldautomaten antreten.

Dieses Kapitel gehört endlich der Geschichte an! Seit Juni 2023 können Sie bei uns auch ganz bequem bargeldlos per Karte zahlen. Zuvor mussten allerdings ein paar technische Probleme gelöst werden. U.a. war die notwendige WLAN-Verbindung nicht so stabil, wie wir sie gebraucht hätten. Inzwischen funktioniert alles reibungslos. Probieren Sie es beim nächsten Besuch einfach aus!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



## Verbot von Öl- und Gasheizungen ab 2024?

Der Heiz-Hammer auf dem Weg zum Hämmerchen

Haus & Grund hat für alle Eigentümer einen großen Etappensieg errungen: das GEG steht vor massiven Änderungen. Grund hierfür ist vor allem, dass Haus & Grund die Debatte losgetreten und schließlich gemeinsam geführt hat. Dies geschah in unzähligen Gesprächen auf allen Ebenen und in allen Teilen des Verbandes. Dem über die Medien aufgebauten unglaublichen Druck konnte am Ende auch die größte ideologische Haltung nicht standhalten! Haus & Grund konnte unter anderem erreichen,

- dass die kommunale Wärmeplanung den Anforderungen des GEG vorangeht. Solange besteht keine Pflicht zum Einsatz von 65% erneuerbaren Energien.
- dass alle Heizungsarten, bis hin zur Gasheizung (!), auch nach dem 1.1.2024 zulässig bleiben,
- dass die Mindesteffizienzstandards für Gebäude auf EU-Ebene von Deutschland nicht mehr unterstützt werden.

Aber: das Ziel ist noch nicht erreicht! Die jetzt beschlossenen Eckpunkte sind noch kein Gesetz. Und es gibt noch einige Kanten, die rund geschliffen werden müssen:

- die Aufhebung der Pflicht zum Einsatz von 65% erneuerbaren Energien darf auch in den Gemeinden nicht bestehen, die keine Wärmeplanung durchführen müssen, d.h. die weniger als 10.000 Einwohner haben,
- die Fördermittel müssen im Gesetz verankert werden,
- die mietrechtlichen Änderungen müssen vermietenfreundlich gestaltet werden,
- das Klimageld muss kommen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

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

### Mieter-Bonitätsauskunft?

Dafür haben wir jemanden!

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

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





# Mitglieder werben Mitglieder

Für jedes geworbene Mitglied bedanken wir uns bei Ihnen mit einer Prämie in Höhe von 25,00 Euro.

Eine starke Gemeinschaft steht und fällt mit engagierten, überzeugten Mitgliedern. Werben Sie daher für eine Mitgliedschaft in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und profitieren Sie selbst von Ihrer Unterstützung.

Werbendes Mitglied / Name \_\_\_\_\_ Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

Ausgefüllten Antrag ausschneiden und einsenden an: Haus & Grund Freiburg e.V., Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg

## AUFNAHMEANTRAG

Ich (wir) beantrage (n) ab \_\_\_\_\_ die Aufnahme als Mitglied in den Verband Haus & Grund Freiburg e.V.

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefonnummer Festnetz \_\_\_\_\_ Mobilfunknummer \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Empfangsbevollmächtigter \_\_\_\_\_

☐ Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

Ich bin (wir sind) Eigentümer oder Miteigentümer der folgenden Immobilie(n):

Straße / Hausnummer	PLZ / Ort	Art *	V/E**	Anzahl

**Hinweis: der Beratungsservice kann nur für die angegebenen Immobilien gewährt werden.**

\* **Art:** 0 = unbebautes Grundstück, 1 = Einfamilienhaus, 2 = Zweifamilienhaus, 3 = Mehrfamilienhaus,  
4 = Eigentumswohnung, 5 = Immobilienfirma / Hausverwaltung

\*\***V/E:** V = vermietet, E = Eigennutzung

## Datenschutzhinweis

Der Verband Haus & Grund Freiburg e.V. wird die für die Erfüllung der Vereinsaufgaben und zur Durchführung der Mitgliedschaft notwendigen persönlichen Daten im gesetzlich zulässigen Umfang (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO) speichern und verarbeiten. Die Datenschutzhinweise nach Art. 13 DSGVO ist als Download unter [www.haus-und-grund-freiburg.de](http://www.haus-und-grund-freiburg.de) erhältlich. Zusätzlich liegt das Datenschutzhinweiseblatt auf der Geschäftsstelle aus.

SEPA-Lastschriftmandat: (Gläubiger-ID des Vereins DE 84ZZZ00000664653)

Ich (wir) ermächtige(n) den Verband Haus & Grund Freiburg e.V., Zahlungen von meinem (unserem) Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich (wir) mein Kreditinstitut an, die vom Verband Haus & Grund Freiburg e.V. auf mein (unser) Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich (wir) kann (können) innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

## Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 27.09.2023 wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

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

Die Gründe, die für einen Verkauf sprechen, können vielschichtig sein. Mitunter ist es auch die für einen Laien fast unübersichtliche Gesetzeslage bei der Vermietung, die man sich nun einfach nicht mehr zumuten und daher lieber verkaufen möchte.

Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen. Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilien-

verkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt auch ein gewisses Maß an Planung voraus: möchten Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen, stellt sich zunächst die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt. Zudem muss geklärt werden, welcher Verkaufspreis sich realistisch erzielen lässt. Der Markt hat sich hier in den letzten Monaten deutlich verändert.

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

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

Juni 2023, **116,8**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juni 2023, **116,8**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2023 bis 31.12.2023 **3,12%**.

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

## 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

**BENDER**  
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.08.2023**

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

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

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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

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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

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

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





Seit 1870



**Klar**  
*Adolf*  
**Sanitärtechnik**

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

PROFESSIONELLE SANIERUNG • LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

**Abdichtungstechnik Thomas Walzer**  
☎ 07644-929496 oder 0761-3873677  
www.isotec-walzer.de



**ISO TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912



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



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

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

SEIT 1951



**Strittmatter**  
Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen  
Tel. (07 61) 49 28 09 • Fax (07 61) 4 76 20 12  
Mobil 01 79 - 5 14 08 08 • [www.strittmatter-fliesen.de](http://www.strittmatter-fliesen.de)

*Können wir.  
Machen wir.*

www.veeser.biz



**Veeser**  
Putz • Stuck • Trockenbau

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



Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.  
☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34  
✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)



**prodomo  
systeme**  
aus eigener Produktion

**Sonnen-Insektenschutz nach Maß**

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



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

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

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau  
**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau  
Nägeleseeestraße 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)