

107. Jahrgang

Ausgabe  
09 | 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

## Immobilienmarkt 2023

KÄUFER HABEN EINE BESSERE  
VERHANDLUNGSPosition

## Zukunftsweisende Energiesysteme

ÖKOLOGISCH HEIZEN IM  
EIGENHEIM

## Strategiekonzept Innenstadt

ERSTE AUFTAKTVERANSTALTUNG  
DES STADTPLANUNGSAMTS FR



### FREIBURG – WIEHRE

Top Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Baujahr 1903, Wohnfläche ca. 330 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 230 m<sup>2</sup>, Parkett, Holzdielen, teilweise Stuckdecken, sehr gepflegt, 7 Balkone, Gas-ZH, EV 116 kWh/m<sup>2</sup>a, D, KM 31.740,- € p.a.

KP € 1.650.000,-

### GUNDELINGEN – 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, Nachtstromspeicherhöfen, 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 € 360.000,-

### FREIBURG – UNTERER MÜHLENWEG

großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche, Baujahr 1968 im 3. OG, Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, Parkett, modernes Duschbad, Fernwärme, EV 50 kWh/m<sup>2</sup>a, A, KM € 8.760,- p.a.,

KP € 270.000,-



**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Immobilienmarkt 2023  
„Käufer können Zinstäler und ihre bessere Verhandlungsposition nutzen“
- 5 Kommentar  
Umfassende Ausforschung
- 6 Baupreise  
Fertighäuser auf dem Vormarsch
- 6 CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung  
Rechenhilfe aus dem Ministerium
- 7 Politik muss endlich Hürden beim Eigentumserwerb senken

**RECHT & STEUER**

- 8 Sorgenfrei bauen mit Pauschalvertrag?
- 9 Mietnebenkosten:  
Zu teures Müllmanagement?
- 9 Unverheiratete sollten Erbfall für gemeinsame Immobilien regeln
- 10 Erbvertrag unwirksam
- 10 Wohnungstür mit Leim verklebt
- 11 „Privatgrundstück“: Für Unbefugte verboten!
- 11 Über die Grundstücksgrenze wachsende Bäume
- 12 Wohnungseigentümer verlangt Kaminanschluss
- 12 Klimagerät für die Dachwohnung

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 13 Erhaltungsrücklage/Instandhaltungsrücklage bei vermieteten Eigentumswohnungen  
Wie wird diese bei der Einkommensteuer behandelt?
- 14 Aus Teil- mach Wohneigentum  
Anspruch auf Zustimmung nur in Ausnahmefällen

**RUND UMS HAUS**

- 15 Zukunftsweisende Energiesysteme  
Ökologisch heizen im Eigenheim
- 16 Mini-Solaranlagen  
Eigener Strom vom Balkon
- 17 DEKRA Tipps für die Saison mit dem Holzkohlegrill:  
Kein Stress mit heißen Kohlen

- 18 Wenn die Sonnenkraft das eigene Geld verbrennt  
PV-Anlagen im Privatbereich oft überdimensioniert und wenig bedarfsoorientiert
- 19 Naturgefahren  
Immobilien vor Beginn der Starkregensaison absichern
- 20 Umbauarbeiten im Sommer?  
Warum auch die Sommermonate ein guter Zeitraum für Renovierungen sind

**VERBANDSINFO**

- 21 Strategiekonzept Innenstadt  
Erste Auftaktveranstaltung des Stadtplanungsamts Freiburg
- 21 Bargeldloses Zahlen im Verbandshaus
- 21 Fernwärmeanschluss in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

## Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service





Jetzt informieren:  
[ista.de/portfolio](http://ista.de/portfolio)



# Immobilienmarkt 2023

„Käufer können Zinstäler und ihre bessere Verhandlungsposition nutzen“

Wer sich in Deutschland den Traum einer eigenen Immobilie erfüllen möchte, muss inzwischen tief in die Tasche greifen. Nicht zuletzt die Baugeldzinsen von mittlerweile rund 4 Prozent schrecken viele Bau- und Kaufwillige ab. Hinzu kommen hohe Immobilienpreise, steigende Materialkosten und die Sorge, wachsende Klimaschutzanforderungen finanziell nicht stemmen zu können. Das führt zu einer sinkenden Nachfrage. Eine Chance für Immobiliensuchende? Wie sich der Traum vom eigenen Haus trotz schwieriger Rahmenbedingungen realisieren lässt, beantwortet Oliver Adler, Immobilienexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Interview.

## PLATZT IN DEUTSCHLAND GERADE EINE IMMOBILIENBLASE?

Wenn man die Bundesbank zitiert, dann haben wir keine flächen-deckende Immobilienblase in Deutschland. Denn vier Argumente sprechen dagegen:

1. Im ländlichen Raum sind die Immobilienpreise leicht gesunken. Wenn, dann steigen sie nur noch vereinzelt. Wir werden aber nach Einschätzung aller Experten keinen flächendeckenden Einbruch der hohen Preise erleben, allenfalls einen moderaten Rückgang.
2. Immobilien sind in Deutschland fast schon traditionell solide finanziert. Deutsche Haushalte sind in keinster Weise über-schuldet, denn sie haben insbesondere in den vergangenen Jahren mit langen Zinsbindungsfristen finanziert. Somit sind die meisten Käufer auch langfristig in der Lage, ihren Immobilienkredit zu tilgen.
3. Es gibt in Deutschland mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen klaren rechtlichen Rahmen. Das heißt: Kreditinstitute dürfen keine lockere Kreditvergabepraxis betreiben. Das gibt in der aktuellen Gesamtlage die notwendige Sicherheit auf Institutsseite.
4. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aktuell deutlich gesunken. Viele Kaufwillige können und wollen sich die höhere Monatsrate nicht mehr leisten und geben ihr Bauvorhaben auf oder verschieben es. Grundsätzlich haben wir aber weiterhin zu wenig Wohnraum in Deutschland bei anhaltend hohen Bau-preisen. Daher werden wir gerade beim Neubau weiterhin mit hohen Kaufpreisen leben müssen.

## INFLATION, TEURE IMMOBILIEN UND HOHE ZINSEN: WIE LÄSST SICH DER TRAUM VOM HAUS

### TROTZ DER WIDRIGEN UMSTÄNDE NOCH REALISIEREN?

Ich glaube, dass sich 2023 für Immobilieninteressenten Kaufgelegenheiten ergeben, wenn man entsprechenden Zeitaufwand in Suche, Planung und Verhandlung investiert. Dieser Zeitaufwand lohnt sich: Derjenige, der jetzt eine Immobilie will und sie sich auch leisten kann, ist in einer deutlich besseren Verhandlungsposition gegenüber dem Verkäufer als in den vergangenen Jahren. Hinzu kommt, dass sich die Immobilienpreise nach einer Studie der DZ Bank um 4 bis 6 Prozent nach unten entwickeln werden, andere Studien sprechen von bis zu 10 Prozent. Ich vermute allerdings, dass der Preisrückgang bei Einfamilienhäusern geringer ausfallen wird als bei anderen Immobilien.

Entscheidend für alle Suchenden wird sein, das richtige Momentum auf dem Immobilienmarkt zu erwischen und gleichzeitig im schwankenden Zinsmarkt einen guten Zeitpunkt zu nutzen, bei dem man 0,2 oder 0,3 Prozent weniger Zinsen bezahlen muss. Ein solches Zinstal kann insgesamt mehrere Tausend Euro weniger Zinskosten über die gesamte Laufzeit ausmachen.

## STICHWORT BAUZINSEN: EINIGE EXPERTEN RECHNEN FÜR 2023 MIT EINER ENTWICKLUNG IN RICHTUNG 5 PROZENT - BEI EINER ZINSBINDUNG VON ZEHN JAHREN.

### WIE REALISTISCH SIND DIESE PROGNOSEN?

Es ist definitiv nicht auszuschließen, dass es durch die Zinserhöhungen der EZB und der noch nicht abzusehenden weiteren Entwicklung der Inflation bei den Bauzinsen in Richtung 5 Prozent gehen kann. Derzeit liegen wir aber bei rund 4 Prozent. Heißt aber auch umgekehrt: Wir haben das Schlimmste bereits hinter uns, denn eine nochmalige Vervierfachung wie im vergangenen Jahr halte ich für ausgeschlossen. Wir werden dennoch Schwankungen sehen, und die sollten Immobiliensuchende in ihrer Kaufentscheidung nutzen.

## WELCHE RATSSCHLÄGE KÖNNEN SIE IMMOBILIENSUCHENDEN NOCH GEBEN?

Grundlage ist weiterhin eine solide Finanzierungsplanung. Es ist wichtig, frühzeitig mit einem Berater das Gespräch zu suchen und die finanziellen Möglichkeiten für einen Kredit festzulegen. Dort ist zu klären, wie viel Eigenkapital zur Verfügung steht - 20 Prozent der Gesamtkosten sind eine gute Basis. Klären kann man auch, welche Eigenleistungen man beim Neubau oder Umbau der Gebrauchsmobilie selbst realistisch einbringen kann.

An den Finanzierungsplan sollte man mit Ruhe und Augenmaß herangehen: Welche Ein- und Ausgaben fallen pro Monat an? Was ist monatlich an Rate leistbar? - Und zwar so, dass einen die Rate nicht finanziell einschnürt und die Lebensqualität darunter leidet. Auch was Sondertilgungen angeht, sollte man im Vorfeld klären, welche realistischen Möglichkeiten es gibt und wie sie nachhaltig leistbar sind.

## FENSTERABDICHTUNG

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

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ  
Tel. 07628 803 685

Basler Str. 115 79115 Freiburg  
Gebietsvertretung  
Tel. 0761 478 72 42  
www.ft-fensterabdichtung.de

wir sind spezialisiert...



Außerdem sollte man sich unbedingt nach den Möglichkeiten der staatlichen Förderungen erkundigen. Denn neben den Klassikern wie KfW oder BAFA gibt es auf Länder- und kommunaler Ebene häufig attraktive Förderungen.

Generell rate ich dazu, den Immobilienmarkt zu beobachten. Gerade bei Gebrauchtimmobilien rechne ich mit guten Gelegenheiten. Insbesondere bei älteren Gebäuden lohnt es sich, zu handeln. Beim Neubau oder Neukauf bin ich etwas reservierter. Und: Durch das Auf und Ab am Zinsmarkt bieten sich auch gute Gelegenheiten für vergleichsweise günstige Kreditkonditionen.

Anna Katharina Fricke

#### Kommentar

## Umfassende Ausforschung

Es ist überfällig, aber richtig, dass Bundesbauministerin Klara Geywitz einen Gesetzentwurf für eine Energie- und Wärmeplanung vorgelegt hat. Denn nur wenn die Eigentümer wissen, ob sie in der Zukunft Biogas, Wasserstoff, Fernwärme oder Strom erhalten, können sie ihre künftige Heizung entsprechend planen.

Damit wiederum Städte und Gemeinden die Versorgung planen können, müssen diese zumindest ungefähr wissen, welche Mengen von Energie in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen benötigt werden. Dafür ist es ausreichend zu erfahren, welche Verbräuche die Energieversorger in den vergangenen Jahren verzeichnet haben. Die Verbräuche einzelner Häuser muss man nur dann ermitteln, wenn diese an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden sollen.

Man kann es daher nur als Eingriff in die Freiheit und das Eigentum der Eigentümer bezeichnen, wenn Bundesbauministerin Geywitz im Gesetz eine umfassende Ausforschung aller Immobilien vorschlägt. Denn ein Gebäudeindividuelles Kataster über den energetischen Zustand, die Verbräuche und Heizungsart ist für die grundlegende Versorgungsplanung nicht erforderlich.

Die Planung und Umsetzung der Beheizung und der Warmwassererzeugung im Haus ist und bleibt Sache des Eigentümers. Nur die Zuleitung der Energie muss von Stadt oder Gemeinde geplant werden. Wenn die Energiewende Wirklichkeit werden soll, muss sich jeder auf seine eigenen Aufgaben konzentrieren. Wer meint, bei dieser Gelegenheit unnötig Daten von Immobilieneigentümern sammeln zu müssen, greift unzulässig in die Grundrechte ein und erschwert die Klimawende.



Damit aus Plänen Zukunft wird.

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

Wir sind in allen Fragen für Sie da!



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

Weil's um mehr als Geld geht.



## Baupreise

### Fertighäuser auf dem Vormarsch

Fast jedes vierte 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus ist ein Fertighaus. Die Baupreise erhöhten sich durchschnittlich um 15,2 Prozent.

Den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen sich immer mehr Menschen hierzulande mit einem Fertighaus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war im Jahr 2022 fast jedes vierte (22,8 Prozent) fertiggestellte Einfamilienhaus ein industriell vorgefertigtes Modell. Im Jahr 2012 lag der Anteil der Fertighäuser an den Einfamilienhäusern noch bei 15,3 Prozent.

Der Trend zum Fertighaus dürfte sich indes weiter fortsetzen: Im Jahr 2022 wurden mit rund 19.000 zwar deutlich weniger Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser im Fertigteilbau erteilt als im Vorjahr (-14,6 Prozent), allerdings fiel der Rückgang geringer aus als bei den Baugenehmigungen für konventionell geplante Einfamilienhäuser (-17,5 Prozent gegenüber 2021). Zum Rückgang der Bauvorhaben insgesamt dürften vor allem zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen und hohe Kosten für Baumaterialien wie Holz beigetragen haben.

Deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien, Lieferengpässe sowie Fachkräftemangel – das blieb auch bei den Fertighäusern nicht ohne Auswirkungen auf die Preise. Im Jahr 2022 stiegen die Baukosten für Einfamilienfertighäuser um 15,2 Prozent im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Das ist die höchste gemessene Preissteigerung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1968. Im Zehnjahresvergleich verteuerte sich der Bau von Einfamilienfertighäusern um 65,6 Prozent.

Anna Katharina Fricke

## CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung

### Rechenhilfe aus dem Ministerium

Seit 1. Januar 2023 gelten neue Regeln für die Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe. Zur Berechnung der Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter steht nun eine Online-Rechenhilfe zur Verfügung.

Die CO<sub>2</sub>-Kosten für alle ab dem 1. Januar 2023 beginnenden Abrechnungszeiträume werden nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter anteilig gesplittet. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer fällt der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat dazu jetzt eine Rechenhilfe für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter freigeschaltet. Das Tool soll Vermieter sowie Mieter, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag haben, bei der Umsetzung der neuen Vorgaben unterstützen. Die Rechenhilfe ist im Internet verfügbar unter:

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>

Sibylle Barent



## ◆ 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

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



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](http://www.franz-band.de)

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

**VEESER**  
**BAUZENTRUM**  
FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

# Politik muss endlich Hürden beim Eigentumserwerb senken

Kurz vor der Halbzeit der Regierungskoalition und angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt in vielen Regionen und der einbrechenden Zahl an Baugenehmigungen fordert der Verband Privater Bauherren, den Blick auf die Ankündigungen der Regierung und ihre Versprechen hinsichtlich der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums zu richten:

»Natürlich hat niemand voraussehen können, dass eine derart schwierige Lage entstehen könnte. Den Anstieg der Zinsen nach langer Niedrigzinsphase war ja noch zu erwarten. Aber den Krieg Russlands gegen die Ukraine und die aus ihm resultierenden Probleme waren kaum vorauszusehen. Der Preisanstieg bei den Baumaterialien, die hohen Kapitalkosten und dann noch ein knappes Angebot bezahlbarer Immobilien mit entsprechenden Preisen: Das ist kein Käufermarkt. Es gibt kaum Chancen für mittlere Einkommen, mit mietfreiem Wohnen in einer eigenen Immobilie das Rentenalter abzusichern«, so Thomas Penningh, Präsident des Verbands Privater Bauherren (VPB). 90 Prozent der 19 – 29-Jährigen in Deutschland träumen von einer selbstgenutzten Immobilie, so aktuelle Umfragen. In Deutschland, dem Land, das im europäischen Vergleich bei der Wohneigentumsquote zuverlässig einen der letzten Plätze belegt, müsste also einiges geschehen, damit die Zahl derer, die in eigenen vier Wänden wohnen können, ansteigt. Penningh sieht derzeit mögliche Hebel bei der Politik und in der Förderung: »Wie steht es etwa um die im Koalitionsvertrag angekündigten Darlehen, die für viele kaum überwindbare Hürde des Eigenkapitals zumindest teilweise ersetzen sollen? Die nun ab 1. Juni neu eingeführte Förderung von Familien, die beim Ersterwerb ein zinsvergünstigtes Darlehen erhalten, klingt ja gut – nur sind die Bedingungen leider realitätsfern.«

Menschen mit einem Jahreseinkommen von 60.000 Euro, so Penningh, seien kaum in der Lage, in den gesuchten Städten neu gebaute, energieeffiziente Vier Wände für 500.000 Euro zu finanzieren. Effektiver und sei es, als eine zusätzliche Erleichterung die Grunderwerbssteuer zu senken, die in manchen Bundesländern 6,5 Prozent beträgt. Die Diskussion habe Bundesfinanzminister Christian Lindner gerade wieder angestoßen. Die Grunderwerbssteuer stelle für viele Bau- oder Kaufwillige ein echtes Hindernis dar. So müssten etwa die Käufer einer Immobilie für 500.000 Euro in Brandenburg, im Saarland, Schleswig-Holstein oder Thüringen 32.500 Euro zahlen. In Bayern oder Sachsen verlangt der Fiskus bei einem solchen Kauf hingegen nur 17.500 Euro. Die Steuer ist eine bedeutende Einnahmequelle für die Bundesländer, die die Höhe selbst festlegen. »Hier von einer bundesweit einheitlichen Regelung zu träumen wäre naiv. Wenn aber die Bauwirtschaft insgesamt lahmt, die Baugenehmigungen zurückgehen – wäre eine Senkung der Grunderwerbssteuer auf ein vielleicht sogar einheitlich niedrigeres Niveau nicht eine bedeutende Hilfe für diejenigen, die sich mit einer eigenen Immobilie nicht nur einen Traum erfüllen, sondern gleichzeitig auch Wohnraum schaffen, für den die öffentliche Hand nicht aufkommen muss und die zugleich einen bedeutenden Beitrag zur Alterssicherung darstellt.«

Penningh mahnt, realistischere Einkommensgrenzen zu setzen,

die nicht nur den Menschen in Gebieten des Landes mit niedrigsten Grundstückspreisen die Bildung von Wohneigentum ermöglichen. Auch hinsichtlich der Ressourceneffizienz sieht er Lücken. Den Bestand habe die Bundesregierung nicht im Fokus: »Wäre es nicht auch richtig, den Kauf gebrauchter Immobilien zu unterstützen? Schließlich sind diese nicht nur erschwinglicher, sie schützen auch Innenstädte vor dem Leerfallen, wenn ausschließlich im Umland neu gebaut wird. Nicht umsonst fordern Experten seit langem die Ausweitung der regionalen Programme »Jung kauft Alt« auf ganz Deutschland.«

Für Penningh ist es an der Zeit, die Vermögensungleichheit in Deutschland wirksam zu bekämpfen: Jungen Aufsteigern, die nicht aus vermögenden Familien kommen, könnte für ein kleines Wohneigentum eine eigenkapitalersetzende Bürgschaft angeboten werden. Im Koalitionsvertrag habe man schließlich vereinbart, den Menschen in Deutschland zu ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. »Es muss viel mehr als bisher für die Förderung des selbstgenutzten Eigentums getan werden. Die Koalition wird sich am Ende der Legislaturperiode daran messen lassen müssen, ob sie die Voraussetzungen dafür geschaffen hat, dass der Wunsch der Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger sich auch erfüllen lassen kann.«



## Kein Käufer in Sicht, und jetzt?

Um den Verkauf Ihrer Immobilie kümmern wir uns. Vertrauen Sie auf die Kompetenz unserer Experten.



**Büro Freiburg**  
**Arben Rexhepi**  
 Bezirksleiter Immobilien  
 LBS Immobilienberater (IHK)  
 Telefon +49 761 3688714  
 arben.rexhepi@lbs-sw.de  
 www.freiburg.lbs-immosw.de

## Sorgenfrei bauen mit Pauschalvertrag?

Die aktuelle Lage stellt Bauherren vor erhebliche finanzielle und logistische Herausforderungen. Materialknappheit, steigende Kosten für Baustoffe und die Zinswende machen es immer schwieriger, den finanziellen Rahmen für ein Bauprojekt zu setzen und die Belastungen zu stemmen. Die Lösung ist in der Regel ein Pauschalpreisvertrag, bei dem der Gesamtpreis für das Bauvorhaben im Voraus festgelegt wird. Im Gegensatz zu anderen Vertragsarten basiert der Pauschalpreisvertrag auf einem Festpreis, der unabhängig von den tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens vereinbart wird.

„Ein Pauschalvertrag ist jedoch kein Rund-um-Sorglos-Paket“, warnt Rechtsanwältin Claudia Stoldt von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein. „Wer einen solchen Vertrag abschließt, sollte daher mögliche Preiserhöhungsklauseln und unklare Formulierungen genau prüfen.“

Viele Bauherren verlassen sich auf die mit dem ausführenden Bauunternehmen verhandelten und in einem Pauschalvertrag fixierten Konditionen. In der Regel gelten diese pauschal, also unabhängig von den tatsächlichen Kosten, die dem beauftragten Bauunternehmen bei der Erbringung der vereinbarten Leistungen entstehen.

Auf den ersten Blick scheint ein Pauschalvertrag einen Festpreis zu garantieren, der völlig unabhängig von explodierenden Preisen und knapper Verfügbarkeit von Baustoffen feststeht. Dennoch sehen sich viele Bauherren zusätzlichen Zahlungsausforderungen seitens der Bauunternehmen ausgesetzt. „Pauschalverträge im Baugewerbe erhalten häufig sogenannte Preiserhöhungsklauseln, die je nach Formulierung dem Bauunternehmen das Recht geben, die Preise anzupassen“, sagt Fachanwältin Stoldt.

Häufig ist die Laufzeit des Festpreises in einem Pauschalvertrag begrenzt. Diese kann zwischen sechs Monaten und zwei Jahren variieren. „Auf Basis einer solchen Klausel kann ein Bauunternehmen bereits nach einem halben Jahr den Pauschalpreis um bis zu zehn Prozent erhöhen“, so Stoldt. Nicht selten wird auch eine Bindung des Festpreises an den Baupreisindex vereinbart, um sich vor steigende Materialkosten zu schützen. Der Baupreisindex ist eine wichtige Kennzahl für die Baukostenplanung, die die zeitliche Entwicklung der Baupreise aufzeigt – immer gebunden an regelmäßig festgelegte Basisjahre. Die Basisjahre ändern sich in der Regel jeweils nach fünf Jahren. Wer Pech hat, muss aufgrund einer solchen Klausel einen kräftigen Preissprung in Kauf nehmen. „Es kommt auch vor, dass Bauverträge eine begrenzte Laufzeit für den Festpreis vereinbart haben, aber nicht angeben, nach welchen Kriterien der neue Preis gebildet wird“, so Rechtsanwältin Stoldt.

Dementsprechend sind in vielen Fällen die Klauseln unklar formuliert oder nicht rechtlich wirksam, was zu Missverständnissen und Streitigkeiten führen kann. Gerichte beurteilen solche Fälle durchaus unterschiedlich. Beispielsweise ist eine Preisänderung unzulässig, wenn dem Bauherrn kein Recht zur Vertragsauflösung zusteht. Rechtsanwältin Stoldt erklärt zudem, dass für Preisanpassungen stets ein Grund vorliegen muss: „Der Bauunternehmer muss anhand der Kalkulation des Vertragspreises die Erhöhung begründen. Während Baukosten tatsächlich steigen können, verbergen sich hinter dem Vertragspreis aber auch andere unveränderbare Kosten etwa für Planung, Vertrieb oder allgemeine Geschäftskosten.“ Folglich betreffen höhere Materialkosten nur einen Teil des Gesamtpreises.

In der Theorie garantiert zwar ein Pauschalpreis für beide Seiten mehr Sicherheit. In der Praxis kommt es jedoch immer wieder zu Uneinigkeiten und Streitigkeiten. Insbesondere Preiserhöhungsklauseln können den Kalkulationen einen Strich durch die Rechnung machen. Daher rät Fachanwältin Stoldt immer dazu, Verträge juristisch prüfen zu lassen.

**Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb**

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912

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

  
**Ringwald**  
Hubert Ringwald

*Natürlich wohnen, gesund leben.*

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

<b>Holzbau</b>	<b>Dachdeckerel</b>	<b>Gottlieb-Daimler-Str. 10</b>
Neue Dachstühle	Holzhäuser	79211 Denzlingen
Dachsanierungen	Holzfassaden	Telefon (076 66) 56 38
Altbau-sanierungen	Wärmedämmung	Telefax (076 66) 84 28
Aufstockungen	Dachfenster	<a href="mailto:info@ringwald-holzbau.de">info@ringwald-holzbau.de</a>
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carpots	
Flachdächer	Gauben	

**MANNER**  
Gipser- und  
Stukkateurbetrieb

*Ihr Meisterbetrieb  
seit 1949!*

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

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

## Mietnebenkosten: Zu teures Müllmanagement?

Mieter müssen beweisen, dass die Vermieterin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat

Fünf aktuelle und ehemalige Mieter eines Düsseldorfer Mietshauses forderten von der Vermieterin Geld zurück. Ihrer Ansicht nach hatte sie ihnen von 2016 bis 2018 für das Müllmanagement einen zu hohen Betrag abgeknöpft (56,04 Euro pro Jahr). Bereits im Jahr 2010 hatte die Vermieterin eine externe Dienstleistungsfirma damit beauftragt, den Müll nachzusortieren, die Restabfallmenge pro Haushalt zu erfassen und die Tonnenstandplätze zu reinigen. Das Landgericht Düsseldorf gab den Mietern Recht: Die Vermieterin habe nicht dargelegt, dass diese zusätzlichen Kosten erforderlich gewesen seien. Mit diesem Urteil war jedoch der Bundesgerichtshof nicht einverstanden: Er hob es auf und verwies den Rechtsstreit ans Landgericht zurück (VIII ZR 230/21).

Zwar gehöre es zu den vertraglichen (Neben-)Pflichten des Vermieters, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, d.h. bei den Betriebskosten auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Im konkreten Fall könne die Vermieterin jedoch mit dem Abschluss ihres (eventuell ungünstigen) Vertrags mit der Dienstleisterin nicht gegen diesen Grundsatz verstößen haben: Denn 2010 bestanden die Mietverhältnisse der Kläger noch gar nicht.

Ein Verstoß der Vermieterin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot käme daher nur in Betracht, wenn sie einen eventuell ungünstigen Vertrag später, also während des Mietverhältnisses, hätte korrigieren oder kündigen können, um so beim Müllmanagement ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

Dass dies möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und die Vermieterin diese Möglichkeit trotzdem nicht ergriffen habe, müssten aber die Mieter belegen, wenn sie Rückzahlung forderten. Nicht die Vermieterin sei hier beweispflichtig. Grundsätzlich gelte: Vor Gericht müsse jede Partei die für sie günstigen Tatsachen darlegen und beweisen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.01.2023 - VIII ZR 230/21

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



**H&S**

Ihr kompetenter Gebäude & Gartenservice

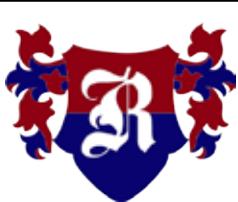
Hausmeisterdienst • Gebäudereinigung •  
Gartenpflege • Entrümpelungen • Winterdienst

Hasan Skrijelj  
Wiesentalstraße 29  
79115 Freiburg  
kontakt@h-s-service.de

Tel.: 0761 / 42 96 95 37  
Mobil: 0171/61 29 28 00  
[www.h-s-service.de](http://www.h-s-service.de)

## Unverheiratete sollten Erbfall für gemeinsame Immobilien regeln

Wohneigentum kaufen heute auch viele Paare, die unverheiratet oder unverpartnert sind. Was passiert aber, wenn ein Partner stirbt? Ganz gleich, ob beide Eigentümer der Wohnung waren oder nur der verstorbene Partner - falls kein Testament vorliegt, steht Ärger ins Haus, weiß der Verband Privater Bauherren (VPB). Dann gilt nämlich die gesetzliche Erbfolge, und die bevorzugt zunächst die gemeinsamen Kinder. Existieren keine gemeinsamen Nachkommen, geht das Erbe an die Kinder aus erster Ehe oder die Eltern des Verstorbenen. Das trifft auch zu, wenn die Wohnung gemeinsam gekauft wurde, dann fällt in jedem Fall der Anteil des Erblassers an dessen Angehörige. Der Überlebende muss sie in beiden Fällen regelmäßig auszahlen, sofern er sich das leisten kann. Partner können vorbauen, indem sie sich gegenseitig im Testament oder Erbvertrag als Erben einsetzen und so den eigenen Anteil an der Immobilie dem Partner übertragen. Aber auch hier haben Unverheiratete schlechte Karten, denn sie haben bei der Erbschaftssteuer im Gegensatz zu Ehe- oder Lebenspartnern nur den vielfach geringeren Freibetrag von 20.000 Euro. Auf das restliche Erbe erhebt das Finanzamt Erbschaftssteuer - bei der Immobilie immerhin 30 Prozent vom Verkehrswert. Hinzu kommt noch: Selbst wenn das Erbe testamentarisch geregelt ist, können Angehörige in der Regel auf ihren Pflichtteil pochen. Die Einräumung eines Wohnungsrechts oder Nießbrauchs für den überlebenden Partner ist eine weitere Möglichkeit, diesem die Wohnung zu erhalten. Allerdings kommt der Überlebende damit nicht um eventuelle Schenkungs- oder Erbschaftssteuern herum. Hilfreich können auch Risikolebensversicherungen sein: Dabei schließt Partner eins einen Versicherungsvertrag auf den Tod von Partner zwei ab. Der Vertrag wird fällig, wenn Partner zwei stirbt. Partner eins bekommt dann das Geld und kann damit Erben auszahlen und Erbschaftssteuer begleichen. Wichtig dabei: Partner eins muss die Risikolebensversicherung selbst abschließen und selbst bezahlen. Und natürlich sollte die Versicherungssumme hoch genug sein, um eventuelle Pflichtteile und die Erbschaftssteuer auch abzudecken, empfiehlt der VPB.



**RIESTERER**  
MALER- UND  
STUCKATEURBETRIEB

Riesterer  
Maler- und Stuckateurbetrieb  
Talstraße 17  
79189 Bad Krozingen

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

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

## Erbvertrag unwirksam

Ein wirksames Ehegattentestament kann einen zuvor von den Gatten geschlossenen Erbvertrag aufheben

Eine 84-jährige Witwe starb im Dezember 2021. Der Nachlass bestand im Wesentlichen aus einem gepflegten Zweifamilienhaus mit großem Grundstück. Mit ihrem zweiten Ehemann hatte die Erblasserin 1998 einen Erbvertrag geschlossen, in dem die Eheleute die Söhne der Frau aus erster Ehe zu gleichen Teilen als Erben einsetzen. Ersatzerben sollten deren Kinder sein. Sohn B war schon vor der Mutter gestorben und hinterließ eine Tochter. Sohn K hatte seit 2009 eine Generalvollmacht der Mutter, die ihn berechtigte, in ihrem Namen alle Rechtsgeschäfte zu erledigen – falls sie selbst nicht mehr geschäftsfähig sein sollte. Die Vollmacht wurde 2021 erneuert und notariell beglaubigt. Als die Seniorin im Dezember 2021 mit Corona ins Krankenhaus aufgenommen wurde, ließ sich Sohn K vom Notar das Eigentum an der Immobilie übertragen: im eigenen Namen und im Namen der Mutter.

Dem Grundbucheintrag von K als Alleineigentümer des Hauses widersprach seine Nichte. Sie pochte auf den Erbvertrag der Großmutter von 1998, nach dem sie, die Enkelin, nach dem Tod des Vaters Ersatzerbin werden sollte. Doch zum Pech der Enkelin fanden sich im Haus der Großmutter zwei wortgleiche Ehegattentestamente der Erblasserin und ihres zweiten Ehemannes aus dem Jahr 2003: Darin legten die Eheleute fest, der Ehe- und Erb-

vertrag solle in einem Punkt geändert werden: Sohn K werde zum Alleinerben bestimmt.

Daraufhin wies das Oberlandesgericht Hamm den Einspruch der Enkelin ab (10 U 68/22). Unabhängig vom Notartermin, bei dem sich Sohn K das Haus habe übertragen lassen, gehöre ihm das Hausgrundstück schon aufgrund des Ehegattentestaments. Die Enkelin sei nicht Miteigentümerin geworden. Durch ein wirksames Ehegattentestament könne ein zuvor von den Eheleuten geschlossener Erbvertrag wirksam aufgehoben werden.

Und das Ehegattentestament im konkreten Fall sei wirksam. Beide Schriftstücke erfüllten die Formanforderungen: Sie seien eigenhändig verfasst, mit Ort und Datum versehen sowie von beiden Eheleuten unterschrieben. Auch das gute Schreibmaterial deute nicht darauf hin, dass die Erblasserin und ihr Ehemann nur ein unverbindliches Konzept aufsetzen wollten. Zudem hätten die Eheleute im Text einen direkten Bezug zum Erbvertrag von 1998 hergestellt: Das Ehegattentestament solle den Erbvertrag ändern, werde ausdrücklich betont. Nicht beide Söhne sollten erben, sondern K Alleinerbe werden.

Urteil des Oberlandesgerichts Hamm vom 11.08.2022 – 10 U 68/22  
onlineurteile.de

## Wohnungstür mit Leim verklebt

Mieterin rief mehrmals den Schlüsselnotdienst: Muss der Vermieter die Kosten ersetzen?

Zwischen Juni und Dezember 2021 stand eine Leipzigerin sechsmal nachts vor ihrer Wohnungstür und konnte sie nicht öffnen: Unbekannte hatten die Wohnungstür der Mietwohnung mit Leim verklebt. In ihrer Not rief die Frau jedes Mal einen Schlüsselnotdienst zu Hilfe, ließ die Tür öffnen und das Schloss austauschen. Anschließend informierte sie den Vermieter über die Leim-Attacke und verlangte von ihm, die Kosten des Schlüsselnotdienstes zu ersetzen. Der Vermieter winkte ab: Schließlich hätte ihm die Mieterin die Notfälle melden können, statt immer gleich den teuren Notdienst zu beauftragen. Diese Abfuhr nahm die Frau nicht hin, sie klagte auf Schadenersatz.

Zu Recht, entschied das Amtsgericht Leipzig (134 C 5827/21). Die Schichtarbeiterin sei zwingend darauf angewiesen, nachts in ihre Wohnung zu kommen. Für die Mieterin sei es unzumutbar, sich ein Hotelzimmer zu suchen, bei Bekannten zu übernachten oder vor der Wohnungstür zu warten, bis der Vermieter reagieren könne. In so einem Notfall dürften Mieter ohne vorherige Rücksprache mit dem Vermieter einen Schlüsselnotdienst beauftragen – das gelte jedenfalls in den Nachtstunden nach 22 Uhr bis zum frühen Morgen.

In dieser Zeit könnten Mieter nicht erwarten, dass ihr Vermieter erreichbar sei und zudem Kontakte zu einem Schlüsselnotdienst habe, der sofort nachts tätig werden könne. Mit so einem Entgegenkommen müssten sie daher auch nicht rechnen. Anders wäre dies im konkreten Fall zu beurteilen, wenn der Vermieter nach dem ersten Vorfall dieser Art der Mieterin eingeschärft hätte, dass er im Wiederholungsfall rund um die Uhr für sie erreichbar sei und sofort eine Reparatur veranlassen könne. Das treffe jedoch nicht zu.

Urteil des Amtsgerichts Leipzig vom 13.07.2022 – 134 C 5827/21  
onlineurteile.de

# „Privatgrundstück“: Für Unbefugte verboten!

Gemeinde kann von Grundstückseigentümern nicht verlangen, Hindernisse auf Privatweg zu entfernen

Eigentümer eines Grundstücks am Waldrand hatten einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der durch das Grundstück und an einem benachbarten Jagdhaus vorbeiführte, mit Baumstämmen und Ketten versperrt. Um Fremde abzuschrecken, stellten sie zusätzlich Schilder auf: „PRIVATGRUNDSTÜCK – Unbefugten ist das Betreten und Befahren verboten“ und „BAUMFÄLLARBEITEN – Durchgang verboten. Lebensgefahr!“

Die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, forderte die beiden Eigentümer auf, die Hindernisse zu beseitigen: Sie dürfen den Wirtschaftsweg nicht sperren, der seit jeher von Forstfahrzeugen und von Wanderern genutzt worden sei und im Fall des Falles der Feuerwehr als Rettungsweg diene. Auch Hegemaßnahmen der Jäger seien laut Jagdgesetz auf dem Grundstück zu dulden. Außerdem verstöße die Sperre gegen das Naturschutzgesetz. Letztlich wollten die Eigentümer nur wegen Konflikten mit dem Jagdpächter Unfrieden stiften und ihm die Zufahrt verstellen. Die Grundstückseigentümer klagten gegen die Anordnung der Gemeinde. Sie sei rechtswidrig. Erstens, weil die Gemeinde sachfremde Interessen verfolge, nämlich die des Jagdpächters, der den Weg als Zufahrt zum Jagdhaus nutze. Zweitens, weil es sich um einen Privatweg handle und nicht um eine öffentliche Straße,

die für Rettungsfahrzeuge zur Verfügung stehen müsste. So sah es auch das Verwaltungsgericht Trier: Für die Anordnung gebe es keine Rechtsgrundlage (9 K 2995/22).

Bei Verstößen gegen den Naturschutz müsse die Kreisverwaltung – die für Naturschutz zuständige Behörde – einschreiten. Das Naturschutzrecht ermächtige dazu nicht die Gemeinden. Die Kreisverwaltung wäre auch für Hindernisse im Straßenverkehr zuständig. Von Hindernissen für den Verkehr könne hier aber keine Rede sein. Denn Wirtschaftswege, die nur der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen dienten, seien keine öffentlichen Straßen.

Öffentliches Recht verpflichte Grundstückseigentümer nicht dazu, für die Erschließung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke Dritter zu sorgen, d.h. Wege dafür freizuhalten. Aus dem Landesjagdgesetz sei auch keine Pflicht abzuleiten, die Hindernisse zu entfernen: Wer sein Jagdrecht verpachtete, müsse zwar auf den verpachteten Flächen Hegemaßnahmen der zur Jagd berechtigten Personen dulden. Die Gemeinde sei aber selbst nicht jagdberechtigt und könne nicht die Rechte Dritter geltend machen.

Urteil des Verwaltungsgerichts Trier vom 25.01.2023 – 9 K 2995/22  
onlineurteile.de

## Über die Grundstücksgrenze wachsende Bäume

Der Nachbar hat keinen Anspruch auf Rückschnitt, wenn er zum Absterben der Gehölze führen könnte

Die beiden Grundstücke lagen untereinander an einem Hang. An der Grundstücksgrenze standen auf dem oberen Grundstück einige Bäume, die ins Nachbargrundstück hineinragten: Kastanien, Schwarz-Erlen und Ahornbäume, teilweise über 30 Jahre alt und sehr hoch. Nachbar A, Eigentümer des unteren Grundstücks, ärgerte sich über den Abfall von Laub und Früchten in seinem Garten. Er forderte Eigentümer B auf, den Überhang zu beseitigen und die Bäume zurückzuschneiden.

B unternahm jedoch nichts. Deshalb brachte A ein Schlichtungsverfahren in Gang. Die zuständige Schlichtungsstelle versuchte vergeblich, den Streit beizulegen. Daraufhin zog Grundstückseigentümer A vor Gericht. Doch auch mit seiner Klage hatte er keinen Erfolg: Das Landgericht Köln entschied den Streit zu Gunsten des Baumbesitzers B (6 S 27/20).

Ein Rückschnitt wäre im konkreten Fall unverhältnismäßig, so das Landgericht. Laub und Baumfrüchte störten die Nutzung des unteren Grundstücks nur geringfügig. Maßgeblich sei dabei nicht

das persönliche Empfinden des Grundstückseigentümers. Vielmehr gehe es darum, wie sehr das Grundstück – objektiv betrachtet – beeinträchtigt werde. Und im Vergleich zum Effekt eines Rückschnitts falle dies hier kaum ins Gewicht.

Wie ein Baumsachverständiger überzeugend erläutert habe, könnte ein drastischer Rückschnitt bis zur Grundstücksgrenze dazu führen, dass die Bäume absterben. Zumindest würde er sie massiv schädigen und so das Risiko erhöhen, dass die Gehölze eingehen. Also liefe der Eingriff im Endeffekt auf eine nach der Baumschutzverordnung verbotene Beseitigung der Bäume hinaus.

Urteil des Landgerichts Köln vom 08.03.2023 – 6 S 27/20

onlineurteile.de



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

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

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

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

**Tankschutz**  
TÜV-Mängelbeseitigung



**Stather** 

**Wasser**  
**Badideen**  
**Wärme**  
**Alternativenergien**  
**Gebäudesanierung**  
**Service**

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

**100 Jahre 1911-2011**

## Wohnungseigentümer verlangt Kaminanschluss

Die Eigentümergemeinschaft hatte den Abbruch ungenutzter Schornsteine beschlossen

Bei den Vorarbeiten zur geplanten Dachsanierung in einer Wohnanlage mit mehreren Gebäuden hatten der Bezirksschornsteinfeger und die Architekten Feuchtigkeitsschäden in den alten Schornsteinen festgestellt. Deswegen sollten alle nicht mehr aktiven Schornsteine bis unter die Dachhaut abgebrochen werden, lautete die Empfehlung. Daraufhin beschloss die Eigentümerversammlung mit Mehrheit den Abbruch und fachgerechten Rückbau.

Gegen den Beschluss klagte ein Wohnungseigentümer, der den zu seiner Wohnung gehörenden Schornstein nutzen und einen Kaminofen anschließen wollte. Der Schornstein müsse stehen bleiben, forderte der Mann. Auch andere Eigentümer hätten einen Kamin angeschlossen – ihm das Gleiche zu verwehren, wäre Schikane.

Der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, fand dagegen das Amtsgericht Hamburg (9 C 277/21). Der Eigentümer werde dadurch nicht benachteiligt. Vom Abriss der inaktiven, schadhaften Schornsteine, die zum Gemeinschaftseigentum zählen, seien alle Eigentümer gleichermaßen betroffen. Zudem seien vor dem Beschluss technische Sachverständige zu Rate gezogen worden.

Nach Ansicht des Schornsteinfegers bestehe wegen der Feuchtigkeitsschäden die Gefahr, dass bei der Inbetriebnahme inaktiver Schornsteine andere Wohneinheiten durch Rauchgas beeinträchtigt werden könnten. Man müsste die Schornsteine auf Kosten der Gemeinschaft vorher sanieren. Der Beschluss, die äußerst kostspielige Sanierung zu unterlassen und die Schornsteine abzurütteln bzw. zurückzubauen, sei wirtschaftlich vernünftig und bewege sich im Rahmen des Ermessensspielraums der Eigentümergemeinschaft.

Beim Rückbau würden Feuchtigkeitsmängel beseitigt, die über die Schornsteine auf das Dach übergreifen könnten. Auf diese Weise werde auch die Gefahr einer gesundheitsschädlichen Rauchgasentwicklung ausgeschlossen. Der Eigentümer habe keinen Anspruch darauf, den Schornstein entgegen dem Interesse der Mehrheit der Eigentümer wieder in Betrieb zu nehmen und einen Kaminofen einzubauen.

Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 15.03.2022 – 9 C 277/21

[onlineurteile.de](#)

## Klimagerät für die Dachwohnung

Nach neuem WEG-Recht kann so eine bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden

In einer Bremer Eigentümergemeinschaft wurde darüber gestritten, ob die Dachgeschosswohnung mit einer Klimaanlage ausgerüstet werden darf. Deren Eigentümer hatte die Installation beantragt. Dem Antrag stimmte auf einer Eigentümerversammlung die Mehrheit zu, doch ein Eigentümer focht den Beschluss an.

Sein Einwand: Selbst, wenn die Klimaanlage wie geplant auf dem Dach einige Meter zurückversetzt montiert werde, sei sie von der Straße aus sichtbar. Das beeinträchtige die Fassadenoptik. Die Klimaanlage auf dem Dach stelle eine bauliche Veränderung dar, räumte das Amtsgericht Bremen ein (28 C 34/22).

Aber nach neuem WEG-Recht sei dafür nicht mehr automatisch eine Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Der Gesetzgeber habe mit der Einführung des Mehrheitsprinzips bauliche Veränderungen grundsätzlich erleichtern wollen: Eine einfache Mehrheit genüge, um sie zu beschließen – auch wenn die bauliche Veränderung möglicherweise die Optik der Wohnanlage ein wenig nachteilig beeinflusse.

Nur in besonderen Fällen müssten weiterhin alle Eigentümer einer baulichen Veränderung zustimmen: nämlich dann, wenn es um eine „grundlegende Umgestaltung“ der Wohnanlage gehe. Oder dann, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung gegenüber anderen Eigentümern unbillig benachteiligt werde. Betreffe der Nachteil – wie hier – alle oder zumindest mehrere andere Eigentümer, werde niemand „unbillig benachteiligt“.

Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 02.11.2022 – 28 C 34/22

[onlineurteile.de](#)

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847



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

# Erhaltungsrücklage/Instandhaltungsrücklage bei vermieteten Eigentumswohnungen

## Wie wird diese bei der Einkommensteuer behandelt?

Die Erhaltungsrücklage (vormals Instandhaltungsrücklage) dient der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Wird die Wohnung vermietet, stellt sich u.a. die Frage, wie die Zuführungen und Entnahmen aus der Rücklage bei der Einkommensteuer richtig angesetzt und behandelt werden.

### ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Beiträge zur Erhaltungsrücklage sind Teil der Vorschüsse auf das Wohngeld bzw. Hausgeld, die der einzelne Wohnungseigentümer entsprechend dem beschlossenen Wirtschaftsplan an den Verwalter leisten muss. Die Erhaltungsrücklage ist gemeinschaftliches Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Der einzelne Wohnungseigentümer ist in Höhe seiner Zahlungen als Eigentümer am Verwaltungsvermögen beteiligt.

### EINNAHMEN AUS DER ANLAGE DER ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Zinsen, die der Beteiligte aus der verzinslichen Anlage der Erhaltungsrücklage erzielt, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Hier erfolgt bereits ein Abgeltungsteuerabzug durch das jeweilige Kreditinstitut. Gegebenenfalls zuviel bezahlte Abgeltungsteuer kann sich der Steuerzahler im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung zurückholen.

### ZEITPUNKT DES WERBUNGSKOSTENABZUGS

Wie werden nun aber die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage steuerlich behandelt? Die geleisteten Beiträge zur Erhaltungsrücklage können beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergemeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen, die die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bezeichnen oder durch sie veranlasst sind, verausgabt hat.

Daher müssen die Wohngeld-Zahlungen bei vermieteten Eigentumswohnungen um die Zuführungsbeträge zur Erhaltungsrücklage gekürzt werden. Sobald die Entnahme aus der Erhaltungsrücklage für z. B. Renovierungsmaßnahmen erfolgt, sind diese Entnahmen als Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung abzugsfähig.

Diese Regelung gilt auch für eine Sonderumlage. Auch diese kann erst dann als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden, wenn der Verwalter die Umlage für die Wohnungseigentümergemeinschaft verausgabt.

In der Regel wird die Erhaltungsrücklage für Aufwendungen verwendet, die als Erhaltungsaufwand sofort, oder auf bis zu fünf Jahre verteilt, als Werbungskosten abgezogen werden können. Wird die Erhaltungsrücklage allerdings für Maßnahmen verwendet, die zu (nachträglichen) Herstellungskosten führen, so sind

nur die entsprechenden Absetzungen für Abnutzung als Werbungskosten abziehbar.

### BEHANDLUNG BEI DER VERÄUSSERUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### Beim Erwerber

Allein aus der zivilrechtlichen Verknüpfung des jeweiligen Anteils an der Erhaltungsrücklage mit dem Wohnungseigentumsrecht kann nicht der Schluss gezogen werden, der Aufwand des Erwerbers für die anteilige Erhaltungsrücklage sei für den Erwerb der Eigentumswohnung getätigter worden. Folglich gehört der bei Erwerb einer Eigentumswohnung im Kaufpreis enthaltene Anteil für das in der Erhaltungsrücklage angesammelte Guthaben nicht zu den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung, da mit der Übertragung der Erhaltungsrücklage nur eine vom Grundstückseigentum losgelöste Rechtsposition übertragen wird, die vergleichbar mit einer Geldforderung ist.

Der Erwerber wird durch den Kauf der Eigentumswohnung Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft. Wird im Kaufvertrag nur ein einheitlicher Kaufpreis ausgewiesen, muss die erworbene anteilige Erhaltungsrücklage für die Eigentumswoh-



### Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland

Besser miteinander.



### Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbaustein
- ✓ Prämienabsenkung über 30 % für vermietete Gewerbeobjekte

Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Haus & Grund-Mitglieder profitieren von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.

#### Unser Team informiert Sie gerne

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

nung vom Kaufpreis der Wohnung abgezogen werden. Der verbleibende Kaufpreis wird dann in die Bemessungsgrundlage für die Kaufpreisaufteilung bei der Ermittlung der AfA einbezogen.

#### Beim Veräußerer

Beim Veräußerer ist der auf den Erwerber übertragene Anteil an der Erhaltungsrücklage im Zeitpunkt der Veräußerung nicht als Werbungskosten in Abzug zu bringen, da er insoweit seine Rechtsposition entgeltlich auf den Erwerber übertragen hat. Denn der Veräußerer erhält die zugeführten und noch nicht verbrauchten Rücklagenbeträge über den Kaufpreis vom Erwerber zurück.

## Aus Teil- mach Wohneigentum

### Anspruch auf Zustimmung nur in Ausnahmefällen

Während Wohnraum aktuell nach wie vor knapp ist, werden Büroräume insbesondere aufgrund des zunehmenden Arbeitens im Homeoffice nicht mehr so stark nachgefragt. Eine logische Konsequenz hieraus wäre es, Gewerbegebächen in Wohnungen umzuwandeln. Dass dies aber gerade in Eigentümergemeinschaften nicht so einfach ist, musste ein Teileigentümer aus Wiesbaden per Urteil des Landgerichts (LG) Frankfurt am Main vom 22. Juni 2023 (2-13 S 72/22) erfahren.

Nachdem der Mietvertrag über seine beiden bisher als Steuerbüro genutzten Teileigentumseinheiten gekündigt wurde, wollte der Eigentümer diese neu vermieten oder alternativ auch verkaufen. Der von ihm eingeschaltete Makler informierte ihn, dass er ein Kaufangebot für die Teileigentumseinheiten in Höhe von 1,1 Millionen Euro vorliegen habe. Für einen Verkauf als Wohnungen wurden aber 160.000 Euro mehr geboten. Um den höheren Kaufpreis zu erzielen, wollte der Eigentümer daher das Teileigentum in Wohneigentum umwandeln. Einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung stimmte allerdings einer der übrigen Wohnungseigentümer nicht zu. Nachdem dieser Wohnungseigentümer nicht anderweitig zur Erteilung seiner Zustimmung gebracht werden konnte, versuchte der Teileigentümer diese klageweise zu erzwingen. Er scheiterte hiermit jedoch vor Gericht.

#### ÄNDERUNGSPFLICHT NUR ALS AUSNAHME

In seiner Klage berief sich der Teileigentümer auf § 10 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), nach dem jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann,

#### HINWEIS

Mit Urteil vom 16.09.2020, II R49/17, BStBl II 2021, 339 hat der BFH entschieden, dass beim Erwerb von Teileigentum der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht (mehr) um die anteilige Instandhaltungsrückstellung gemindert werden darf. Dieses Urteil ändert nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nicht die Behandlung der erworbenen anteiligen Erhaltungsrücklage bei der Einkommensteuer.

Quelle: Bund der Steuerzahler

soweit ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Das LG Frankfurt am Main sah in dem höheren Verkaufserlös jedoch keinen schwerwiegenden Grund. Zwar seien mit der letzten WEG-Reform die Anforderungen an die Anpassung von Vereinbarungen abgesenkt worden. Es bleibe jedoch dabei, dass ein Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung nur in Ausnahmefällen bestehe.

#### MEHRERLÖS ALLEINE REICHT NICHT AUS

Zwar können wirtschaftliche Gründe hierbei eine Rolle spielen. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) habe bereits entschieden, dass an einer Vereinbarung in der Regel nicht festgehalten werden könne, wenn diese eine wirtschaftliche Verwertung des Eigentums verhindere. Im konkreten Fall ginge es aber nur um einen Mehrerlös von 14,6 Prozent. Dies reiche nicht für die Begründung einer Ausnahme aus. Denn dass sich Wohn- und Teileigentumspreise unterschiedlich entwickeln, sei normal. Wenn dies für die Annahme einer Ausnahme ausreiche, dann würde die Ausnahme zur Regel. Daher könne allenfalls bei einer extremen Abweichung der Erlöspreise von über 25 Prozent eine Ausnahme angenommen werden, die einen Anspruch auf Zustimmung zur Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum begründen könne.

Gerold Happ

Wir installieren Ihre E-Tankstelle

für Ihre Elektromobilität.



E-Mobilität powered by elektro-ullmann.de

elektro ullmann

14 0761 / 414 79

# Zukunftsweisende Energiesysteme

## Ökologisch heizen im Eigenheim

Eine nachhaltige Energieversorgung für kommende Generationen steht weit oben auf der politischen Agenda. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO2-Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 zurückgehen, und bis 2045 soll Treibhausgasneutralität erreicht sein. Um das zu erfüllen, verpflichtet der Bund die Länder, eine verbindliche Wärmeplanung zu erarbeiten. Damit dürfte klarer werden, an welchen Standorten mittelfristig der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmennetz möglich ist. Wo dies in absehbarer Zukunft nicht möglich sein wird, müssen eigene Lösungen für ein geeignetes Energiesystem gefunden werden, welche die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Anforderungen erfüllen.

Für viele ist es jedoch eine Herausforderung, ein nachhaltiges und effizientes Energiesystem zu finden, das Öl und Gas durch alternative Energiequellen ersetzt. Denn die Auswahl an Möglichkeiten ist größer denn je - und jedes System hat Vor- und Nachteile.

### SOLARTHERMIE

Eine der beliebtesten Formen regenerativer Wärmegewinnung ist Solarthermie. Mittels Solarkollektoren wird Sonnenenergie eingefangen und genutzt, um Wasser zu erwärmen. Dieses wiederum kann dann für verschiedene Zwecke verwendet werden, etwa zur Beheizung von Räumen oder zur Warmwasserbereitung. Je nach Größe der Anlage und Intensität der Sonneneinstrahlung kann die Solarthermie einen nennenswerten Anteil zur Raumheizung beitragen und somit den Verbrauch von konventionellen Brennstoffen wie Öl oder Gas reduzieren. Dadurch lassen sich die Heizkosten senken und der CO2-Ausstoß verringern. Allerdings reicht Solarthermie hierzulande in der Regel nicht aus, um den gesamten Wärmebedarf eines Hauses abzudecken. Selbst die vom Gebäudeenergiegesetz geforderten 65 Prozent sind kaum zu erreichen. Als Back-up-System ist darum eine weitere Heizungsform erforderlich, um die Versorgung mit ausreichend Wärme sicherzustellen und zugleich die Vorgaben aus dem GEG zu erfüllen - zum Beispiel eine Wärmepumpe.

### WÄRMEPUMPEN

Wärmepumpen nutzen meist Umwelt- oder Geothermie, benötigen aber als Hilfsenergie auch Strom. Sie beziehen die natürliche

Wärme aus Luft, Wasser oder dem Erdinneren, um Heizung, Warmwasserbereitung und in einigen Fällen sogar die Kühlung eines Eigenheims zu unterstützen. Diese Systeme basieren auf dem Prinzip, dass sie dem Außenbereich Wärme entziehen und diese als Heizenergie an das Gebäude abgeben. Die Vorteile geothermischer Systeme liegen in ihrer Effizienz und ihrer Umweltfreundlichkeit, da sie zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes beitragen und den Energieverbrauch senken. Von Nachteil sind die hohen Anschaffungs- und Installationskosten. Diese liegen bei Luft-Wärmepumpen zwischen 27.000 und 40.000 Euro. Wegen der aufwendigeren Installation sind Erd- und Wasser-Wärmepumpen in der Regel sogar noch teurer. Hier sollte man mit 40.000 bis 50.000 Euro kalkulieren. Zudem eignen sich Wärmepumpen nicht für alle Immobilien. Voraussetzung für effizient arbeitende Wärmepumpen sind niedrige Vorlauftemperaturen von nicht mehr als 50 Grad Celsius. Diese lassen sich insbesondere in schlecht gedämmten Gebäuden jedoch kaum erreichen, vor allem dann nicht, wenn zudem die Heizflächen nur gering sind. Insbesondere in unsanierten alten Häusern ist die Effizienz von Wärmepumpen deutlich geringer als in modernen Gebäuden. Die Folge: hohe Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe. So kann es sein, dass die Kosten für die Beheizung eines unsanierten Gebäudes mit Wärmepumpe deutlich höher sind als beispielsweise mit Gas.

### PHOTOVOLTAIK UND WINDKRAFT

Sinnvoll ist es darum, im Zuge der Wärmeplanung auch über alternative Stromgewinnung nachzudenken - etwa über eine Photovoltaik- oder auch eine Windkraftanlage. Photovoltaik-Anlagen wandeln Sonnenlicht in elektrische Energie um und bieten die Möglichkeit, mit eigens installierten Solarmodulen - in der Regel auf dem Dach - eigenen Strom zu produzieren und diesen sogar ins Netz einzuspeisen. Die anfänglichen Investitionskosten sind jedoch hoch, und die Effizienz variiert je nach Standort, Jahreszeit und Wetterbedingungen. Die Rentabilität einer Photovoltaik-Anlage hängt zudem von Standort, Größe der Anlage, Sonneneinstrahlung und Strompreisen ab - und beträgt im Schnitt zwischen acht und zwölf Jahren. Auch gilt zu beachten: Photovoltaik-Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Für Eigentümer von Grundstücken mit ausreichendem Platz und in windreichen Regionen können kleine Windkraftanlagen eine interessante Option sein. Sie produzieren elektrische Energie aus Windkraft und können einen Teil des eigenen Strombedarfs decken. Überschüssige Energie kann ähnlich wie Solarkraft eingespeist werden. Allerdings sind auch hier die Anfangsinvestitionen hoch. Kleinere Windkraftanlagen in einer für Einfamilienhäuser

**WANTED**



**Die Welt zum Leuchten bringen.  
Können Sie?**  
Elektrofachkraft gesucht. (m/w/d)

**elektro ehret**

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

Foto von Fatchy Marin auf Unsplash

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
[info@elektro-messmer.de](mailto:info@elektro-messmer.de) [www.elektro-messmer.de](http://www.elektro-messmer.de)



### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

typischen Größe sind bereits ab 3.000 Euro erhältlich. Wie schnell sie sich rentieren, hängt von der Windgeschwindigkeit am Aufstellort ab. Es gibt jedoch gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der potenziellen Aufstell-Standorte sowie der maximalen Geräuschanbelästigung, sodass nicht jedes Grundstück für eine Mini-Windkraftanlage geeignet ist.

#### BIOMASSE

Eine weitere Form der Wärmegewinnung sind Biomasse-Heizungen. Sie nutzen organische Materialien wie Holzpellets, Hackschnitzel oder Pflanzenreste als Brennstoff und können für die Beheizung des Eigenheims und die Warmwassergewinnung eingesetzt werden. Zwar lassen sich mit solchen Biomasse-Heizungen lokale nachwachsende Ressourcen nutzen, beim Verbrennungsprozess entstehen jedoch Emissionen, was hinsichtlich der Nachhaltigkeit immer wieder in der Kritik steht. Zudem erfordert die Lagerung des Brennstoffs viel Platz, der nicht bei jedem Gebäude gegeben ist.

Astrid Zehbe

## Mini-Solaranlagen

### Eigener Strom vom Balkon

Steigende Strompreise und der Wunsch nach einer nachhaltigeren Lebensweise sorgen dafür, dass sich immer mehr umweltbewusste Verbraucher Mini-Solaranlagen – sogenannte Balkonkraftwerke – anschaffen. Laut einer Studie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin wurden bis Ende 2021 zwischen 140.000 und 190.000 Steckersolargeräte in Deutschland an Privatpersonen verkauft. Tendenz steigend.

Kein Wunder – ist die Handhabung der Mini-Solaranlagen doch denkbar einfach: So muss die kleine Photovoltaik-Anlage – bestehend aus Solarmodulen, Wechselrichter, Anschlussleitung und Stecker – zunächst an einem möglichst sonnigen Ort aufgestellt oder installiert werden. Die Solarmodule wandeln das Sonnenlicht in Gleichstrom um, der durch den Wechselrichter wiederum in den haushaltsspezifischen Wechselstrom gewandelt wird. Dieser wird über die Steckdose dann in den Stromkreislauf eingespeist und entweder direkt im Haushalt genutzt oder ins öffentliche Stromnetz geleitet.

Verbraucher haben damit die Möglichkeit, einen Teil ihres eigenen Strombedarfs zu decken und somit etwas unabhängiger vom Energieversorger zu werden. Gibt es keine Abnehmer für den Strom im eigenen Haushalt, lässt sich über die Einspeisevergütung für den ins Netz eingespeisten Strom sogar ein wenig Geld verdienen.

#### KLEINE EINSPARUNGEN

Allzu euphorisch sollte man hier jedoch nicht werden: Ein typisches Steckersolarmodul hat eine Leistung von etwa 300 Watt und kann bei ganztägiger Nutzung der Sonneneinstrahlung 200 bis 300 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen. Bei einem Strompreis von 35 Cent je Kilowattstunde spart man bis zu 105 Euro im Jahr. Das setzt voraus, dass der Strom tagsüber zu Zeiten der Erzeugung zu 100 Prozent im Haushalt genutzt wird. Bei Preisen ab etwa 600 Euro für ein günstiges Steckersolarmodul-Set rentiert sich die Investition also frühestens nach sechs Jahren, in der Regel aber erst nach acht bis 15 Jahren. Dafür sind die Anlagen sehr langlebig und sollten bis zu 20 Jahren laufen. Verbraucher profitieren beim Kauf eines Balkonkraftwerks zudem seit Januar 2023 vom Wegfall der Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent.

#### AUF SICHERHEITSSTANDARDS ACHTEN

Auch wenn die kleinen Kraftwerke einfach handzuhaben sind, gibt es einiges zu beachten. Zunächst sollte man beim Kauf auf Sicherheitsstandards achten: Orientierung bietet hier das Siegel der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e. V. (DGS), welches entsprechende Sicherheitsstandards definiert hat. Verbraucherschützer empfehlen zudem, darauf zu achten, dass das Gerät bezüglich der Energiesteckvorrichtung die Norm VDE-AR-N 4105 erfüllt. Bevor ein Steckersolargerät mit dem Haus- oder Wohnungsstromkreis verbunden wird, sollte die vorhandene Elektroinstallation von einem Fachmann überprüft werden.

#### HILFE VOM PROFI BEI DER INSTALLATION

Um die Balkonkraftwerke optimal zu nutzen, sollten sie an einem



**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



Ort aufgestellt oder installiert werden, der über den gesamten Tag möglichst sonnig ist. Beim Aufstellen der Geräte gilt es, die Aufstellhalterungen zu beschweren, damit sie auch bei starkem Wind standfest bleiben. Werden sie tatsächlich am Balkon oder an der Fassade installiert, sollten sie ausreichend fest montiert werden – idealerweise von einem Fachmann.

#### ERLAUBNIS EINHOLEN, MELDEPFLICHTEN BEACHTEN

Bevor man ein Balkonkraftwerk kauft und installiert, ist es wichtig, sich über die gesetzlichen Vorgaben und eventuelle Meldepflichten zu informieren. Als Mieter muss die Erlaubnis zur Aufstellung einer Mini-Solaranlage beim Vermieter eingeholt werden, als Wohneigentümer bei der Gemeinschaft. Neben der verpflichtenden Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur müssen Steckersolarmodule auch beim Netzbetreiber angemeldet werden. Darüber hinaus gelten in vielen Bundesländern bestimmte Regulierungen für den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen, auch in kleinem Maßstab.

#### BALKONKRAFTWERKE IN DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER (GDWE)

Balkonkraftwerke sollen laut eines Referentenentwurfs des Bundesjustizministeriums künftig zu den privilegierten Maßnahmen nach § 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zählen. Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Gestaltung einer Installation von solchen Photovoltaik-Anlagen. Da diese eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 20 WEG darstellen, bedarf es immer einer Beschlussfassung seitens der Eigentümersammlung. Bislang muss mehr als die Hälfte der anwesenden Eigentümer für die Maßnahme stimmen, damit eine Erlaubnis zustande kommt. Wird die Installation von Balkonkraftwerken zu einer privilegierten Maßnahme, müssen die Eigentümer dieser zustimmen. Fehlt diese Zustimmung, kann der Anspruch eingeklagt werden. Über das „Wie“ der Installation soll die Gemeinschaft aber genau wie bei den anderen privilegierten Maßnahmen selbst entscheiden können. In diesem Zuge wird auch Mietern nach § 554 BGB ein Anspruch gegenüber dem Vermieter eingeräumt, solche Anlagen zu installieren, solange dies dem Vermieter zuzumuten ist.

Astrid Zehbe

#### DEKRA Tipps für die Saison mit dem Holzkohlegrill:

## Kein Stress mit heißen Kohlen

- Grillparty immer gut vorbereiten und genügend Zeit einplanen
- Nie in geschlossenen Räumen grillen
- Anzündhilfen müssen Sicherheitsstandard entsprechen

Wenn die Grillparty ein Erfolg werden soll, braucht es dazu die richtigen Zutaten: Neben Speisen und Getränken empfehlen die Experten von DEKRA dafür den passenden Ort, einen guten und stabilen Grill ohne erkennbare technische Mängel und eine gute Vorbereitung. Ganz wichtig ist immer ein gründlicher Blick in die Bedienungsanleitung des Geräts.

„Der wichtigste Punkt: Betreiben Sie einen Grill niemals in geschlossenen Räumen! Nicht in der Garage und nicht in einem Gartenhaus, sondern nur in gut belüfteten Bereichen, am besten im Freien“, warnt Axel Prütting, Experte für Produktprüfung bei DEKRA. „Beim Verbrennen entsteht Kohlenmonoxid, das schon in geringer Konzentration hoch giftig ist und zu lebensgefährlichen Vergiftungen führen kann.“ Ein Grill darf auch nie als Heizung oder Feuerkorb zweckentfremdet werden.

#### SICHERHEIT VON ANFANG AN

Bei der Wahl des Grills heißt es Augen auf. Es lohnt sich, auf ein Gerät guter Qualität zu achten. Wichtige Aspekte sind gute Standfestigkeit, solide Verarbeitung von Brennstoffbehälter und Rost sowie eine ausreichende Ausstattung, wie etwa isolierte Handgriffe, variable Luftzufuhr und Thermometer.

Achtung: Alle neuen Geräte muss man vor dem ersten Grillen eine halbe Stunde lang ohne Grillgut „vorglühen“ lassen, damit Produktionsrückstände beseitigt werden.

Beim Grillen selbst führen eine gute Vorbereitung und ein lockerer Zeitplan zu einem entspannten Event. Wer grillt, sollte eine qualitativ hochwertige Holzkohle oder Grillbriketts nach dem Standard EN 1860-2 verwenden und genügend Zeit fürs Anheizen einplanen, empfiehlt Produktexperte Prütting. Etwas schneller geht es mit einem Anzündkamin.

#### BEI BENZIN ODER SPIRITUS DROHEN VERPUFFUNGEN

Wenn die Holzkohle nicht richtig brennt, ist dringend davon abzuraten, mit flüssigen Brandbeschleunigern wie Benzin, Spi-

**SOLAR AM BALKON**  
BALKONKRAFTWERK  
**BASIC 400/800 WATT**  
200€ FÖRDERUNG IN FREIBURG

**JETZT KAUFEN**  
LAGER IN FREIBURG

**ab 379,-**

**WWW.SOLISAR.SOLAR**

tus oder Alkoholen nachzuhelfen. Schon ein Schuss Spiritus kann ausreichen, um eine Stichflamme oder eine Verpuffung auszulösen, was zu Verbrennungen führen kann. DEKRA Experte Prütting rät dringend, nur zulässige Anzündhilfen, wie Anzündwürfel oder Gels zu verwenden, die dem Standard EN 1860-3 entsprechen.

#### HITZESCHUTZ FÜR DEN GRILLMEISTER

Langstieliges Grillbesteck, überlange Streichhölzer und hitzebeständige Grillhandschuhe schützen den Grillmeister vor Verbrennungen. Wichtig ist zudem ein Blick in die Warnhinweise der Bedienungsanleitung. Hier die wichtigsten Sicherheitstipps:

- Standort mit ebenem, festen Untergrund, auf dem das Gerät nicht umfallen kann
- Ein heißer Grill darf nicht mehr bewegt werden.
- Gute Aufsicht muss möglich sein, insbesondere für Kinder und Haustiere
- Mindestens 1,5 Meter Abstand zu brennbaren Materialien wie Gartenmöbel oder Gartenhaus
- Windschutz, sonst kann ein Windstoß Funken forttragen

#### STEAK NIE ÜBER OFFENER FLAMME BRATEN

Grillgut sollte erst aufgelegt werden, wenn sich Glut und eine weiße Ascheschicht gebildet hat. „Auch wenn es lecker aussieht, garen Sie Ihr Steak nie direkt über offener Flamme“, warnt der Experte von DEKRA, der als Privatmann selbst gerne den Grill anwirft. „Die knusprigen dunklen Stellen an Wurst, Fleisch oder Gemüse enthalten oft krebserregende Schadstoffe.“

#### AUFHÖREN, WENN ES AM SCHÖNSTEN IST – ABER RICHTIG

Wichtig gegen Ende der Party ist, den Grill so lange unter Kontrolle zu behalten, wie er heiß und die Glut nicht erloschen ist. Man muss alle Belüftungsklappen am Grill schließen, um die Sauerstoffzufuhr zu stoppen und so die Glut löschen. Niemals noch heiße Asche oder Glut in den Müll geben! Heiße Asche oder Glut kann auch nach Stunden noch ein Feuer auslösen. Eine Abdeckhaube zum Schutz des Grills erst nach vollständigem Abkühlen auflegen.

## Wenn die Sonnenkraft das eigene Geld verbrennt

**PV-Anlagen im Privatbereich oft überdimensioniert und wenig bedarfsorientiert**

Energie aus der Sonne für das eigene Haus und somit nachhaltiger und versorgerunabhängiger leben – das wollen immer mehr Menschen. Noch nie war der Bedarf an PV-Anlagen so hoch wie in den letzten zwei Jahren. „Die Tendenz zeigt weiterhin, dass dieser Trend in den nächsten Jahren bleibt“, berichtet Alexander Vocale, einer der Geschäftsführer der Solar-Stunde GmbH, und ergänzt: „Bei der Planung und Umsetzung gilt es für Verbraucher aufmerksamer zu sein. Denn häufig werden viel zu überdimensionierte Anlagen und Speicher verbaut, die sich gar nicht richtig nach dem Bedarf des jeweiligen Haushalts richten.“ Doch wie viel ist nötig, um immer versorgt zu sein, und wann ist eine Anlage überdimensioniert? Als Laie nicht immer ersichtlich. Er klärt über Wunsch und Wirklichkeit beim Kauf einer Solaranlage auf.

#### LEISTUNGEN ZAHLEN, DIE NIEMALS JEMAND BRAUCHT

Bloß nicht in die Energiebredouille geraten, also nicht Gefahr laufen, dass einmal zu wenig Energie zur Verfügung steht, um Licht, Warmwasser oder Herd betreiben zu können. Zumal den Gedanken hat wohl jeder, der sich eine PV-Anlage auf sein Dach bauen möchte. Also, viel hilft viel – und damit alles zu jeder Zeit zur Verfügung steht, muss auch der Speicher ausreichend groß sein. Denn nicht immer scheint die Sonne. „In der Tat ist es ratsam, gewisse Eventualitäten einzuplanen, so zum Beispiel Schwankungen im Wirkungsgrad oder Mehrverbrauch der Energie durch mehr Heiztage oder höheren Warmwasserbedarf“, sagt Vocale und merkt an: „Jedoch handelt es sich hier um kleine Ausschläge, was Ertrag, Speicherung und Bedarf betrifft. Doch beim Anlagenverkauf wird oft mit Extremen kalkuliert, was nicht dem realen Durchschnitt entspricht.“ Ein gutes Beispiel stellt hier die Kapazität des Speichers dar. Vocale sagt, dass der durchschnittliche Verbrauch eines Einfamilienhauses bei 3.000 Kilowattstunden im Jahr liegt. Als Speicher reicht in diesem Fall eine Kapazität von insgesamt 5.000 Kilowattstunden vollkommen aus. Doch in der Realität werden oft Anlagen mit 12.000er-Speichern angeboten und verkauft. „Hier geht es nicht um gute oder schlechte Qualität der Anlage, sondern um Beratungen, die weder dem Bedarf der Verbraucher noch deren Wünschen entsprechen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt in diesen Fällen insofern nicht, als Eigenheimbesitzer eine viel größere Anlage bezahlen, als sie eigentlich benötigen – nur um wahrscheinlich nie eintreffende Eventualitäten im Mehrbedarf abzudecken.“

**MOSER**  
beraten · planen · bauen



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

## EINE WIRTSCHAFTLICHE ANLAGE BEGINNT MIT VIELEN FRAGEN ...

Wer sich eine maßgeschneiderte PV-Anlage auf dem eigenen Dach wünscht, sollte bei der Beratung auch entsprechende Fragen beantworten müssen. „Eine gute und wirklich flexible und individuelle Beratung zeichnet sich dadurch aus, dass Ihnen sehr detailliert Fragen zu Ihrem Leben gestellt werden. Das scheint in erster Linie etwas merkwürdig und sehr persönlich zu sein, aber genau darum sollte es gehen“, erklärt Vocale. Dazu gehören Fragen zu Gewohnheiten im Alltag, genutzten Wohnbereichen oder Geräten und der entsprechenden Intensität. Wünsche hinsichtlich des Preises, individueller Extras, einer Notstromlösung oder auch der Modularität, der Farben und der Einspeisung sollten in so einem Gespräch durch den Anbieter erfragt werden. „Wir bei Solar-Stunde kombinieren in der Beratung Fragen an Interessenten mit einer eigenen Bestandsaufnahme der Immobilie vor Ort. Dann folgt ein Dialog und in dem ist es uns wichtig, die Interessen und Bedürfnisse der Menschen ernst zu nehmen“ verdeutlicht Vocale.

### ... UND ENDET MIT KLAREN ZAHLEN

Lassen sich PV-Interessenten ein Angebot von Solar-Stunde erstellen, erfolgt dies direkt vor Ort gemeinsam. „Über einen Autarkierechner ermitteln wir Anlagenverbrauch und Speicherbedarf gemeinsam mit dem Kunden und transparent. So können wir direkt zeigen, welche Speichergröße wirklich benötigt wird, und schließen so überdimensionierte Angebote aus, die mehr Geld verbrennen, als nötig ist“, stellt Vocale klar und erklärt: „Wir scheuen auch den Vergleich mit Wettbewerbern nicht, ganz im Gegenteil. Hier bietet sich oft die Möglichkeit, die Unterschiede in Aufbau, Technologie und Leistung besser zu erklären und so Theorie und Praxis oder Wunsch und Wirklichkeit deutlicher abzubilden.“ Bei der eigentlichen Anlagenplanung setzt der Experte auf eine virtuelle Konfiguration mittels 3-D-Maske. Entweder über Google Maps oder Aufnahmen via Drohne erstellt Solar-Stunde live vor Ort ein 3-D-Modell vom Haus am Computer und konfiguriert darauf die mögliche Anlage. So können etwaige Fragen direkt besprochen und weitere Angebotsoptionen durchkalkuliert werden. Dieser Ablauf nimmt kaum mehr als eine Stunde in Anspruch und hat den Vorteil, dass in kurzer Zeit mehrere Lösungen mit unterschiedlichen Größen, Leistungen, Energieverbräuchen, Kosten und Amortisationszeitpunkten analysiert werden können. „Das gilt auch für den Vergleich mit anderen Anbieterangeboten“, sagt Vocale und schließt ab: „Unsere Beratung hat das Ziel, für Menschen, die sich eine Solaranlage wünschen, die passendste Lösung zu finden.“

Weitere Informationen unter [www.solar-stunde.de](http://www.solar-stunde.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      Tel.: 0761-208 88 57  
Erbprinzenstr.7      Fax: 0761-208 88 75  
79098 Freiburg      E-Mail: [traube@get-service.de](mailto:traube@get-service.de)

**GETSERVICE**<sub>GMBH</sub>

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## Naturgefahren

### Immobilien vor Beginn der Starkregensaison absichern

Obwohl sich Starkregenfälle in den vergangenen Jahren häufen, sind laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) nur etwa die Hälfte aller Wohngebäude in Deutschland umfassend gegen solche Naturgefahren abgesichert. Starkregen zählt zu den Schadeneignissen, die über eine Elementarversicherung ausdrücklich eingeschlossen werden müssen. Im Mai startet die Starkregensaison in Deutschland. Höchste Zeit also, den Versicherungsschutz zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Um durch Starkregen eventuell entstehende Schäden am Gebäude rechtzeitig abzusichern, sollten Immobilieneigentümer jetzt aktiv werden. Laut GDV beginnt die Starkregensaison bereits ab Mai und erreicht ihren Höhepunkt im Juni und Juli. Wer bisher keinen passenden Versicherungsschutz hat, kann eine Elementarschadenversicherung als Ergänzung zur bestehenden Wohngebäudeversicherung abschließen. Soll ebenfalls der Hausrat abgesichert werden, ist ein Elementarschutz zusätzlich zur Hausratversicherung empfehlenswert.

Doch warum steigt das Risiko gerade im Wonnemonat Mai? Ausschlaggebend sind die steigenden Temperaturen im Frühling. Hierdurch steigt das Risiko von plötzlichen Niederschlägen, die zu Überschwemmungen und Hochwasser führen können. Wichtig zu wissen ist, dass Starkregen überall in Deutschland auftreten und zu schweren lokalen Überflutungen führen kann, also nicht nur in Gebieten entlang von Flüssen und Bächen. Denn Starkregen lässt auch das Wasser in der Kanalisation ansteigen. Es kann nicht abfließen und überflutet somit Haus und Hof. Trotz dieser Gefahren sind bisher nur etwa die Hälfte aller Wohngebäude in Deutschland umfassend gegen solche Naturgefahren abgesichert.

### PRÄVENTION ALS SCHLÜSSEL ZUR SCHADENSVERMEIDUNG

Neben dem Abschluss einer Elementarschadenversicherung ist die Prävention ein entscheidender Faktor zur Vermeidung von Schäden. Hauseigentümer und Bauherren sollten neben dem passenden Versicherungsschutz auch an einen geeigneten Überschwemmungsschutz denken und entsprechende Schutzmaßnahmen einplanen. Beim Bau eines Hauses sollte eine geringfügige Überflutung des Grundstücks einkalkuliert werden. Zudem sollten Flächen erhalten bleiben, die das Versickern von Wasser ermöglichen. Bestehende Gebäude können durch nach-

## Hassler Blitzschutz + Elektro

GmbH  
Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für  
Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

Pflanzenüberwinterung  
Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung  
Montageservice · [www.palmenheizung.de](http://www.palmenheizung.de)



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen

(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07

[www.blitzschutz-hassler.de](http://www.blitzschutz-hassler.de) · [info@hassler-blitzschutz.de](mailto:info@hassler-blitzschutz.de)

trägliche Maßnahmen wie zum Beispiel der Anbringung von Aufkantungen an außenliegenden Kellertreppen geschützt werden.

#### VERHALTENSREGELN BEI STARKREGEN

Informieren Sie sich stets über die Wetterlage und aktuelle Wetterwarnungen. Sie werden von den zuständigen Behörden und dem Deutschen Wetterdienst (DWD) herausgegeben. Wird vor extremen Wetterereignissen gewarnt, sollten Sie zuerst lose Gegenstände wie Gartenmöbel und Sonnenschirme sichern oder vom Grundstück entfernen, um Schäden durch Herumfliegen zu vermeiden.

Elektrische Geräte sind vorsichtshalber abzuschalten und Stecker aus der Steckdose zu ziehen, um Überspannungsschäden zu verhindern. Sind Keller, Garagen oder Straßen bereits überflutet, sollten Sie diese möglichst nicht betreten, um sich keiner Gefahr auszusetzen. Außerdem sollten sich Personen von Gewässern fernhalten, da diese bei Starkregen schnell über die Ufer treten 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



## Umbauarbeiten im Sommer?

Warum auch die Sommermonate ein guter Zeitraum für Renovierungen sind

Bild: Magic Bad

Es gibt keinen perfekten Zeitraum für Renovierungs- und Umbauarbeiten. Trotzdem denken wohl die wenigsten dabei an den Sommer. In den warmen Monaten sind viele Menschen schließlich nicht zu Hause, sondern im Urlaub – auch Handwerker verreisen und machen mitunter Betriebsferien. Allerdings legt nicht jede Firma mehrwöchige Pausen ein. Aufgrund der Wärme und schnellen Trocknungszeit bietet sich der Sommer beispielsweise gut für Arbeiten an der Fassade, Erdarbeiten oder Heizungsanierungen an. „Doch auch für den Innenausbau oder etwa Renovierungsarbeiten im Badezimmer eignen sich Monate wie Juni, Juli oder August. Es ist nicht zu unterschätzen, dass man sich im Sommer viel öfter draußen aufhält. So können Bewohner Baustellen in den eigenen vier Wänden besser entfliehen“, sagt Torsten Schween, Inhaber des Badewannentürenanbieters BADEBRIGADE. Auch Nachbarn, die gegebenenfalls etwas von Renovierungsarbeiten mitbekommen, sind zu dieser Zeit häufiger im Urlaub, unternehmen Tagesausflüge oder verbringen ihre Freizeit am See oder im Garten. Zudem gibt es im Sommer mehr Sonnenstunden und Licht – für Umbauarbeiten häufig von Vorteil. „Wir wissen aus eigener Erfahrung, dass viele Haus- und Wohnungsbesitzer nachträglichen Umbauten wie Badsanierungen eher skeptisch gegenüberstehen. Deshalb legen wir generell viel Wert auf unkomplizierte und schnelle Arbeiten. Bei dem Einbau von Badewannentüren in vorhandene Badewannen kleben wir beispielsweise alles sorgfältig ab und nutzen Absauganlagen, die die Staubentwicklung beim Herausschneiden des Türausschnittes verhindern“, erklärt Schween und ergänzt: „Wir garantieren immer, dass wir die Bäder sauber hinterlassen und die Badewanne nach 24 Stunden wieder nutzbar ist. Vor allem im Sommer, wenn Baden oder Duschen auch eine Erfrischung darstellen kann, bietet das Vorteile für Kunden.“

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



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

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

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



In Kooperation mit:



# Strategiekonzept Innenstadt

## Erste Auftaktveranstaltung des Stadtplanungsamts Freiburg

Wer durch die Freiburger Innenstadt läuft, kann den Wandel nicht leugnen. Im Handel ist viel Bewegung. Zweifellos hat Corona wie ein Katalysator gewirkt und die eine oder andere Entwicklung beschleunigt. Aber die Ursachen für die Veränderungen sind multikausal. Das Einkaufsverhalten und die Erwartungen an eine Stadt haben sich deutlich gewandelt. Viele Städte kämpfen bereits mit Leerstand. Der ist in Freiburg – verglichen mit ähnlichen Städten – noch eher unauffällig, wenn nicht gar unterdurchschnittlich. Dennoch ist die subjektive Wahrnehmung eine andere, vor allem wenn große Flächen wie das ehemalige Modehaus Kaiser brach liegen. Auch Popup-Stores gäbe es nicht, wenn sich im Handel nicht Lücken auftäten. Wenigstens mildern sie die Wahrnehmung eines um sich greifenden Leerstands.

Aber auch Freiburg kann und darf man sich nicht mit dem derzeit noch befriedigenden „Status quo“ abfinden. Es geht nicht alleine um den Handel, sondern auch um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Um Sauberkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt oder um öffentliches W-LAN oder eine Freiburg-App, die alle Informationen bündelt. Wer durch die Kajo läuft, wird im öffentlichen Raum kein Grün finden. Nicht ein Baum, der im Sommer Schatten spenden könnte. Wie können wir die Innenstadt gestalten, damit sie auch an heißen Tagen noch von den Menschen gerne frequentiert wird? Die Liste an Fragen und Themen ließe sich noch unendlich fortsetzen.

Um die Innenstadt für die Veränderungen fit zu machen, hat das Stadtplanungsamt einen ersten Workshop durchgeführt, an dem viele Freiburger Institutionen und Verbände – auch Haus & Grund – beteiligt waren. Ziel war es in der ersten Veranstaltung, einen Istzustand zu erheben. So manche Erkenntnis war erstaunlich. Freiburg

hat – wie oben erwähnt – kaum Leerstand, eine hohe Ausstrahlung in Umland und ein Umsatzvolumen im Handel, das die Versorgung von 300.000 Menschen nahelegt. Freiburg selbst hat aber nur 230.000 Einwohner. Die ähnlich strukturierte Stadt Münster in Westfalen kommt auf einen wesentlich geringeren Wert.

Dennoch gibt es viele Punkte, die verbessert werden müssen. Die gilt es herauszufiltern, zu priorisieren und in ein Strategiekonzept einmünden zu lassen. An einer langfristig attraktiven Innenstadt haben nicht nur Handel und Tourismus ein hohes Interesse, sondern auch die Immobilieneigentümer. Haus & Grund Freiburg wird diesen Prozess weiterhin aktiv und konstruktiv begleiten.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Fernwärmemeanschluss in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung

Ist ein Anschluss an Fernwärme überhaupt genehmigungsfähig?

Haus & Grund Freiburg hat von einem Praxisfall erfahren, der Fragen nach der Genehmigung eines Fernwärmemeanschlusses in Stadtteilen mit einer Sozialen Erhaltungssatzung aufwirft. Grund genug, beim Baurechtsamt der Stadt Freiburg nachzufragen.

Konkret: die badenovaWÄRMEPLUS schrieb einem Gebäudeeigentümer, dass eine Versorgung seiner Liegenschaft mit Fernwärme möglich sei und unterbreitete ihm auch ein entspr. Angebot. Gleichzeitig wies badenova daraufhin, dass das Grundstück in einem Gebiet (Stühlinger) liege, für das eine städt. Erhaltungssatzung gelte. Mithin sei der Fernwärmemeanschluss genehmigungspflichtig.

Daher unsere Anfrage an die Stadt, wie man mit solchen Genehmigungsanfragen umgeht. Fernwärme ist im Rahmen der Energiewende schließlich einer der großen Hoffnungsträger.

Das Baurechtsamt weist in seiner Antwort darauf hin, dass der Austausch einer Heizungsanlage eine Änderung einer baulichen Anlage darstelle, weshalb diese einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfe (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 173 BauGB). Dennoch ist sich die Baurechtsbehörde des Umstands bewusst, dass die geltenden Sozialen Erhaltungssatzungen einen zusätzlichen Aufwand darstellen könnten, wenn Eigentümer den ab 2024 geltenden Vorgaben für erneuerbares Heizen nachkommen wollen.

Aus diesem Grund habe man sich – so die Stadt – hinsichtlich der Fernwärme mit der Badenova in Verbindung gesetzt, um einen möglichst frühen umfassenden Informationsfluss zu gewährleisten und um zügig ins erforderliche Genehmigungsverfahren zu starten. Eine weitere Erleichterung sei, dass in den bisherigen

# 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 konnten wir das Dilemma nur per Lastschrifteinzug 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)



Fallgestaltungen eine konkrete Beschränkung der Antragsunterlagen mit den Eigentümern besprochen worden sei, sodass nicht erforderliches Ausfüllen von Antragsunterlagen von vorneherein entfallen sei. Das Baurechtsamt fordert lediglich den Altersnachweis der bestehenden Heizungsanlage, den Vertrag mit der Bade-nova sowie ein Angebot der geplanten Heizungsanlage.

Zudem sollen erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren zukünftig als Online-Verfahren gestaltet werden. Hiervon spricht man sich weitere Erleichterungen

Gleichwohl stellt das Baurechtsamt in seiner Antwort klar, dass eine allumfassende Erleichterung bzw. Vereinfachung nicht möglich sei. Formelle Voraussetzungen wie Mieteranhörung und Erörterungspflicht seien nach wie vor zu erfüllen.

Abschließend weist das Baurechtsamt darauf hin, dass die Anforderungen an erneuerbares Heizen grundsätzlich nicht im Zielkonflikt mit den geltenden Erhaltungssatzungen stünden. So sei der Austausch der Heizungsanlage z.B. zu Fernwärme erhaltungsrechtlich grundsätzlich möglich, wenn nachgewiesen wurde, dass

die bestehende Heizungsanlage ihre durchschnittliche Nutzungsdauer bereits überschritten habe oder zeitnah überschreiten wird. Das Baurechtsamt hat hier den Ermessensspielraum geöffnet und lässt den Heizungsaustausch auch dann zu, wenn die Nutzungsdauer erst mittelfristig erreicht wird. Bei einer Heizungsanlage, die erst kürzlich (seit ca. 5-10 Jahren) ausgetauscht wurde, finde jedoch eine Einzelfallprüfung statt. Hier wäre ein Austausch nicht zwingend erforderlich und würde auch der Nachhaltigkeit als Bestandteil des Klimaschutzes widersprechen und nicht gerecht werden.

Fazit: eine Soziale Erhaltungssatzung verhindert einen Fernwärmeanschluss nicht, setzt aber ein erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren voraus. Bei älteren Heizungsanlagen wird es auch keine Probleme geben, auch wenn das zu durchlaufende Genehmigungsverfahren zu Verzögerungen führen wird. Bei jüngeren Anlagen, die erst 5-10 Jahre in Betrieb sind, ist jedoch mit einer Einzelfallprüfung mit offenem Ausgang zu rechnen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

Juli 2023, **117,1**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juli 2023, **117,0**

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2023 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: 25.09.2023

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE

### VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## 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



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

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



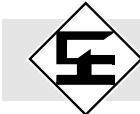
Seit 1870

Adolf  
**Klar**  
Sanitärtechnik

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst

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

SEIT  
1951



**Strittmatter**

Fliesen + Platten

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

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

PROFESSIONELLE SANIERUNG · LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644-92 94 96 oder 0761-387 36 77

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



**ISO-TEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Können wir.  
Machen wir.

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



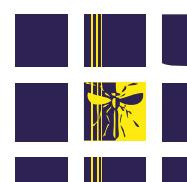
**Veeser**

Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

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



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

### Sonnen-Insekenschutz nach Maß

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



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

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

Wärmeschutzfenster      Sonderkonstruktion  
Schallschutzfenster      Verglasung  
Verbundfenster      Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

**Schmidt** GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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