

108. Jahrgang

Ausgabe  
10 | 2024



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



## Gebäudeenergie- gesetz

GASETAGENHEIZUNGEN -  
WAS GILT?

## Rechtsberatung aus dem Netz

MEHR SCHLECHT ALS RECHT

## Bauen mit Holz ist nachhaltig

EIN BAUSTOFF FÜR ALLE FÄLLE



### UMKIRCH

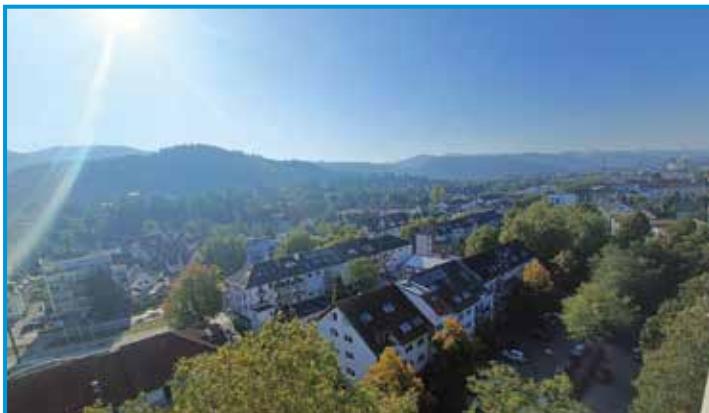
Gepflegtes Zweifamilienhaus, ideal für die Familie, Grundstück ca. 562 m<sup>2</sup>, Baujahr 1911, neue Fenster 2008, Wohnfläche ca. 172 m<sup>2</sup>, EG (3 ZW, vermietet, ca. 69 m<sup>2</sup>), OG (103 m<sup>2</sup>, bezugsfrei), großer Garten, gedämmter Speicher, ausgebauter Schopf, kleine Werkstatt, Garage, 2 Außenstellplätze, neue Luftwärmepumpe, VA 72,4 kWh/m<sup>2</sup>a, B

KP € 675.000,-

### BAD KROZINGEN – SCHLATT

3-Zimmer-Eigentumswohnung, bezugsfrei, Baujahr 1999, Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>, EG, Balkon, EBK, großes Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Gas-ZH (1999), VA 60 kWh/m<sup>2</sup>a, B, TG-Platz und 2 Außenstellplätze

KP € 325.000,-



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

5-Zimmer-Eigentumswohnung ca. 142 m<sup>2</sup> mit Top-Ausblick Die Eigentumseinheit ist aufgeteilt in eine 4-Zimmer-Wohnung ca. 106 m<sup>2</sup> (bezugsfrei,) mit EBK, Parkett, Tageslichtbad mit Wanne Duche, separates WC, 2 große Balkone sowie eine daneben liegende 1-Zimmer-Wohnung ca. 36 m<sup>2</sup> mit Singleküche und Duschbad, Balkon, vermietet, Garage vorhanden, Öl-ZH, VA 133 kWh/m<sup>2</sup>a, E, KP € 629.000,-

**Sie wollen Ihre Immobilie veräußern?  
Sprechen Sie uns gerne an!**

Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg suchen wir

- altersgerechten Wohnraum (2 - 3-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug)
  - das Familienheim (Ein- und Zweifamilienhäuser)
  - eine Kapitalanlage für Kinder/Enkel
  - (1 - 2-Zimmer-Wohnung oder Mehrfamilienhäuser)

Tel. 0761/389560-17 oder per Mail krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de

**POLITIK & WIRTSCHAFT**

- 4 Kürzung der Zuschüsse für die Energieberatung  
Das falsche Signal!
- 4 Kommentar  
Verfassungsbremse
- 5 **Gasetagenheizungen unter dem Blickwinkel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**
- 7 Muskelhypothek  
Eigene Arbeitskraft für niedrigere Zinsen
- 8 Die Zukunft des Wohnens  
Einsichten aus dem Mikrozensus 2022 und ihre Auswirkungen auf Politik und Gesellschaft

**RECHT & STEUER**

- 9 Platanen oder Solaranlage?
- 10 Strittige Mieterhöhung: Wohnwert erhöht?
- 10 Rechtsschutzversicherung  
Wegfall des Eigenbedarfs
- 11 Befreiung von den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- 11 Buchbesprechung  
GEG / GEIG: Gebäudeenergie-gesetz / Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
- 12 **Online-Rechtsberatung**  
Mehr schlecht als recht
- 12 Arbeitszimmer  
Ab ins stille Kämmerlein
- 13 12 Kardinalfehler beim Vererben des eigenen Vermögens

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 16 Abnahmeklausel einer Bauträgerin war unwirksam
- 16 Eigentümerbeschluss zu baulicher Veränderung revidiert
- 17 Kostenrisiko Sonderumlage

**RUND UMS HAUS**

- 18 Tiny Houses  
Wohnen auf kleinem Raum
- 19 **Bauen mit Holz**  
Ein Baustoff für alle Fälle
- 20 Komfortlüftung im Sommer:  
Frische Luft und angenehme Raumtemperaturen
- 20 Nicht nur aufs Äußere achten  
Verlegeunterlagen geben Fußböden stabile Basis

**VERBANDSINFO**

- 21 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung?  
Neue E-Mail-Adresse? Neue Bankverbindung?
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



**Fördermittel für energetische Modernisierungen nutzen & Energie einsparen**

**KUNDENVERANSTALTUNG MIT SPANNENDEN VORTRÄGEN**

Nutzen Sie die Anwesenheit unserer Fachberater, um Ihre Fragen zu beantworten!

**7. November 2024, 17.30 Uhr**  
Götz + Moriz GmbH, Basler Landstr. 28, 79111 Freiburg

**Teilnahme vor Ort oder Online.**  
Alle Teilnehmer vor Ort erhalten einen **Einkaufs-Gutschein in Höhe von 25€.**

Jetzt anmelden bis 21. Oktober 2024!  
QR-Code scannen oder per Mail an [veranstaltungen@wertheimer-gruppe.com](mailto:veranstaltungen@wertheimer-gruppe.com)

**Vorträge** (jeweils ca. 30 Minuten)  
**Modernisierungsfahrplan & Fördermittel**  
**Energetische Fassadensanierung** mit WDV-Systemen  
**Nachhaltigkeit im Fokus:** Photovoltaik als Schlüssel zu einer klimaneutralen Zukunft



**IHR ZUHAUSE,  
IHRE ZUKUNFT!**

**Wir sind Ihr Partner für energetische Sanierung & Modernisierung!**

Testen Sie jetzt den Energiesparrechner & Fördermittelfinder!  
Berechnen Sie Ihre potenziellen Energie- & Kosteneinsparungen und entdecken Sie spannende Förderprogramme.



**stein + form gruppe** 0761 - 5034888

Restaurierung | Steinmetzarbeiten |  
Fassadenreinigung | Graffitientfernung |  
Natursteinarbeiten | Innenausbau |  
Bildhauerei | Grabmale |

**stein+form** - Kaiserstuhlstraße 2 - 79106 Freiburg

# Kürzung der Zuschüsse für die Energieberatung

**Das falsche Signal!**

Wegen einer zu hohen Nachfrage kürzt die Bundesregierung die Fördermittel zur Energieberatung. Und zwar schon ab dem 07.08.2024! Die Fördersätze werden von bisher 80% auf 50% des förderfähigen Beratungshonorars reduziert. Die maximalen Zuschusshöhen werden pro geförderter Beratung um 50% gesenkt. Hauseigentümer, die eine Energieberatung in Anspruch nehmen, erhalten somit nur noch 50 Prozent der Kosten oder maximal 650 Euro vom Staat für ein Einfamilienhaus erstattet. Zuvor betrug der Fördersatz 80 Prozent der Kosten oder 1300 Euro für Einfamilienhäuser.

Über die Kürzung der Fördersätze informierte das Ministerium unter der Leitung von Robert Habeck (Grüne) erst am Montag (05.08.2024), also gerade einmal zwei Tage vor Inkrafttreten der neuen Förderrichtlinie!

Kommt Ihnen das bekannt vor? Mitte Dezember 2023 verfügte Habeck das abrupte Ende der E-Auto-Förderung. Ursprünglich sollte die Prämie erst im Jahr 2024 auslaufen. Doch aus Sparzwängen wurde das Ende auf einen Sonntag (17.12.2023) vorgezogen. Habeck musste seinerzeit viel Kritik einstecken. Offenkundig hat man daraus aber nichts gelernt!

„Angesichts der haushaltspolitischen Gesamtlage und der anhaltend hohen Nachfrage nach geförderten Energieberatungen sei eine Anpassung der Fördersätze und der Zuschusshöhen unerlässlich“. So das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK).

Bei allem Verständnis für die Haushaltsslage müsste man im Prinzip doch froh sein, dass sich so viele Immobilieneigentümer für eine Energieberatung interessieren. Schließlich ist

die Förderung der Energieberatung der erste Schritt auf dem langen Weg zur energetischen Sanierung. Durch die Kürzung der Förderung ist zu befürchten, dass viele Eigentümer den Gedanken an eine Sanierung erst einmal vertagen. Ist das wirklich gewollt?

Vor diesem Hintergrund ist es völlig kontraproduktiv, die Förderung schlagartig und so drastisch zu kürzen. Vielmehr hätte man prüfen sollen, ob eine Mittelumschichtung möglich ist. 2023 wurden z.B. aus dem Fördertopf für Sanierungseinzelmaßnahmen nur 65 Prozent der Mittel abgerufen. Hier wäre sicher eine Umschichtung in den „Topf der Energieberatung“ möglich gewesen. Verlässliche Politik sieht anders aus!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Kommentar

### Verfassungsbremse

Die Wohnungspolitik kennt seit gut einem Jahrzehnt vor allem eine Lösung: die Mietpreisbremse. Ob sie hilft, oder nicht – oder ob sie vielleicht sogar schadet: So lange sie in den Medien als ein politischer Erfolg kommuniziert werden kann, lassen Politiker nicht von ihr ab. Auch die Ampel-Regierung hat vereinbart, eine Verlängerung einzuführen.

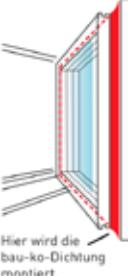
Diese hat der Bundesjustizminister nun dem Bundeskanzler vorgelegt. Das überraschend Gute ist: Der Entwurf ist eine deutliche Abschwächung der bisherigen Regelung. Die Verlängerung soll nur noch drei statt wie erwartet fünf Jahre gelten. Und die Anforderungen an die Bundesländer, die Gebiete ausweisen wollen, in denen die Mietpreisbremse gilt, werden deutlich verschärft.

Damit folgt das Bundesjustizministerium dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur ersten Mietpreisbremse, den Haus & Grund erstritten hatte. Dieses hatte die Mietpreisbremse als gerade noch verfassungskonform eingestuft. Den Beschluss gilt es jetzt zu berücksichtigen. Damit wirkt die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu unseren Gunsten: Eine Verfassungsbremse für die Mietpreisbremse!

**Fachbetrieb für Fenstersanierung**  
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



**Sanierte Fenster erfüllen Energienorm**  
**Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!**



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

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

**seit 1979 Fenstersanierung**  
[www.isolierglasaustrauschen.de](http://www.isolierglasaustrauschen.de) / [www.denkmalschutzfenster-erhalten.de](http://www.denkmalschutzfenster-erhalten.de)

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

**bau-ko gmbh**  
[info@bau-ko.de](mailto:info@bau-ko.de)  
[www.bau-ko.de](http://www.bau-ko.de)



**get-service.de**

 **Versicherungsservice bei Haus & Grund**  
Heimar Traube berät Sie kostenlos.

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



# Gasetagenheizungen unter dem Blickwinkel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Für den Austausch einer Zentralheizung lässt das GEG viele Optionen. Doch was geschieht bei Gasetagenheizungen?

In Deutschland gibt es rund 5 Mio. Wohnungen mit Gasetagenheizungen. Hier müssen in den nächsten 20 Jahren die alten Gasetagenheizungen durch neue, umweltschonende Heizsysteme ausgetauscht werden.

Natürlich besteht (fast immer) die Möglichkeit, die Wärmeversorgung zu zentralisieren und auf eine Zentralheizung umzustellen. Im Folgenden soll aber beleuchtet werden, welche Optionen denkbar sind, wenn die dezentrale Wärmeversorgung beibehalten werden soll.

Dreh- und Angelpunkt ist die kommunale Wärmeplanung: Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen ihre kommunale Wärmeplanung bis Mitte 2026 fertigstellen, während Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern bis 2028 Zeit haben. Bis zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, **defekte Gasetagenheizungen** durch neue oder gebrauchte Heizungen zu ersetzen. Fällt die Entscheidung auf eine neue Heizung, sollte diese bereits 65 % Erneuerbare Energien nutzen, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Falls keine kommunale Wärmeplanung vorliegt oder eine gebrauchte Heizung eingebaut wird, darf diese noch mit fossilen Energien betrieben werden, muss jedoch ab 2029 schrittweise steigende Anteile erneuerbarer Energieträger einsetzen.

Fällt eine Gasetagenheizung nach Mitte 2026 bzw. 2028 aus, beginnt eine Frist von 5 Jahren: In dieser Zeit muss entschieden werden, ob die Wärmeversorgung für das gesamte Gebäude künftig zentralisiert oder weiter dezentral erfolgen soll.

Fällt die Wahl auf eine **dezentrale Lösung**, müssen alle nach Ablauf dieser 5 Jahre neu eingebauten Etagenheizungen zu mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen.

## REPARATUR ALS ALTERNATIVE?

Grundsätzlich gilt: eine Reparatur der alten Gasetagenheizung ist möglich!

Der Gesetzgeber erlaubt die Reparatur einer Gasetagenheizung und sogar deren Austausch durch eine Heizung des bisherigen Typs. Allerdings gilt eine **Übergangsfrist von 3 Jahren**. Dann muss eine umweltfreundliche Alternative installiert oder beschlossen werden.

Es gibt auch kein Verbot für den Einbau von Gasheizungen in Bestandsgebäuden. Diese dürfen weiterhin installiert und bis Ende 2028 mit 100 % fossilem Erdgas betrieben werden. Ab 1. Januar 2029 muss das zum Heizen genutzte Gas jedoch einen Anteil von mindestens 15 % an Biomethan bzw. Wasserstoff enthalten. Diese Beimischung von Biogas muss 2035 auf 30 % und ab 2040 auf 60 % erhöht werden.



wertsteigern.

Dah-eim

umsteigen.

Damit aus Plänen  
Zukunft wird.

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

Wir sind in allen Fragen  
für Sie da!



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



Weil's um mehr  
als Geld geht.

**Achtung:** Liegt bereits eine kommunale Wärmeplanung vor, so greift die Pflicht, mit 65 % erneuerbaren Energien zu heizen, ab diesem Zeitpunkt. Das bedeutet konkret, dass dafür ein Biogas65-Tarif notwendig ist.

Es besteht somit die Möglichkeit, die Gasetagenheizung mit Biogas zu betreiben. Biogas bzw. Biomethan ist eine klimaneutrale Alternative, da nur CO<sub>2</sub> ausgestoßen wird, das zuvor von den Pflanzen aufgenommen wurde. Es bedarf für einen solchen Umstieg auf Biogas auch keiner Ertüchtigung der bestehenden Gasleitungen.

Der Nachteil von Biogas: es muss mit etwas höheren Kosten gerechnet werden. Zudem steht Biogas noch nicht in ausreichenden Mengen zur Verfügung. Jedoch sind auf dem Markt bereits Gastarife mit 65 % Biogas verfügbar.

#### EINBAU EINER STROMHEIZUNG?

Der Anteil Erneuerbarer Energie am Strommix betrug im Jahr 2023 laut Statistischem Bundesamt bereits 56 %. Das eröffnet auch im Bereich Wärmeerzeugung neue, klimaschonende Möglichkeiten. Mit Strom betriebene Heizungen wie Infrarotheizungen können auch an Wänden oder sogar an Zimmerdecken angebracht werden.

Stromdirektheizungen können eine gute Alternative sein. Sie entsprechen auch dem GEG, falls der genutzte Strom zu 65 % aus erneuerbaren Ressourcen erzeugt wird. Der Nachweis erfolgt hier ganz einfach über den abgeschlossenen Ökostromvertrag.

Der Einbau einer Stromheizung dürfte aber nur in gut gedämmten Häusern oder selbst genutzten Ein- oder Zweifamilienhäusern sinnvoll sein.

#### ANSCHLUSS AN FERNWÄRME

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Fernwärmennetzen zwischen zwei Netzen:

- neue Netze, die nach dem 1. Januar 2024 in Betrieb gegangen sind
- alte Netze, die vor 2024 bestanden bzw. sich in Bau befanden

Bei neuen Fernwärmennetzen muss der Anteil an Erneuerbaren Energien von Beginn an 65 % betragen. Bereits bestehende Fernwärmennetze müssen bis 2026 einen Transformationsplan vorlegen und ab 2030 einem Anteil von mindestens 50 % aufweisen.

Der Anschluss an ein Fernwärmennetz entbindet Verbraucher von allen Lasten, die mit dem Betrieb einer Heizungsanlage verbunden sind. Im Grunde wird hier das Problem der Nutzung erneuerbarer Energien auf den Fernwärmeversorger verlagert.

Aber: der Anschluss an das Fernwärmennetz bedingt - wie auch bei der Installation einer Zentralheizung - den Anschluss jeder einzelnen Wohnung an ein zentrales System. Der singuläre Anschluss einer einzelnen Wohnung an Fernwärme ist daher nicht möglich. Zudem ist zu beachten, dass es bei Fernwärme keinen alternativen Anbieter gibt. Man bindet sich an einen einzigen Versorger und kann - anders als bei Gas und Strom - faktisch auch nicht wechseln.

#### EINBAU EINER HYBRIDHEIZUNG?

Eine Hybridheizung kombiniert zwei Systeme in einer Heizung. Meist arbeiten hier eine fossile und eine erneuerbare Heizungs-technologie zusammen. In jedem Fall muss das System der oben erwähnten 65 %-Regel entsprechen, sprich mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Soll die dezentrale Wärmeversorgung beibehalten werden, gibt es derzeit nur drei Optionen

- Reparatur der bestehenden oder Einbau einer neuen Gasetagenheizung
- Einbau einer Stromdirektheizung
- Einbau einer Hybridheizung

Alle Systeme müssen am Ende mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen. Sei es als Biogas oder in Form von Ökostrom.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Ihr regionaler Fachbetrieb  
PHOTOVOLTAIK & STROMSPEICHER  
**enerix**

Kostenlose und **unverbindliche** Beratung erwünscht?  
Wir bieten Ihnen nicht nur einen **regionalen Ansprechpartner**, sondern auch umfassende Komplettlösungen. Bei uns erhalten Sie **Planung, Montage und Installation** aus einer Hand, ohne Subunternehmer.



**Unverbindliche Terminvereinbarung:**  
Vereinbarung über QR-Code oder per  
E-Mail: freiburg@enerix.de  
Tel.: 0761 76656666  
07664 4068500

#### Standorte

Oltmannsstraße 26  
79100 Freiburg  
Tel.: 0761-76656666

Schwabenmatten 15  
79292 Pfaffenweiler  
Tel.: 07664-4068500

# Muskelhypothek

## Eigene Arbeitskraft für niedrigere Zinsen

Um eine Finanzierung mit möglichst günstigen Konditionen zu erhalten, bringen Kauf- und Bauwillige immer wieder die eigene Arbeitskraft ins Spiel: Das heißt, sie erledigen einige der anstehenden Arbeiten einfach selbst und können so von niedrigeren Kreditzinsen profitieren.

Umgangssprachlich ist in solchen Fällen oft von der sogenannten Muskelhypothek die Rede. Darunter versteht man Eigenleistungen im Zusammenhang mit dem Bau oder dem Erwerb einer Immobilie. Diese können aus Sach- oder Arbeitsleistungen bestehen. Für viele potenzielle Eigentümer ist es vor allem interessant, die eigenen Arbeitsleistungen in die Kreditverhandlungen einzubringen. Schließlich kommen hierbei viele Tätigkeiten infrage, die auch Laien bewerkstelligen können, etwa Maler- und Tapezierarbeiten, das Verlegen von Teppichböden oder Laminat sowie Unterstützung beim Trockenbau. Auch das Anlegen des Außenbereichs kann als Eigenleistung angerechnet werden.

### HELFER ZÄHLEN AUCH ZUR MUSKELHYPOTHEK

Es ist jedoch wichtig, nur solche Arbeiten als Eigenleistung anzubieten, die man auch wirklich erbringen kann. Nur dann erkennt die Bank sie als Eigenleistung an. Elektroinstallationen vorzunehmen, ohne eine einschlägige Ausbildung in diesem Bereich vorweisen zu können, würde der Kreditgeber vermutlich nicht als Eigenleistung akzeptieren. Allerdings werden Eigenleistungen auch dann anerkannt, wenn die Arbeiten von Freunden, Familienmitgliedern oder Nachbarn durchgeführt werden. Hierbei sollte man jedoch darauf achten, dass die Helfer ausreichend versichert sind.

Viele Banken rechnen bis zu 10 Prozent als Muskelhypothek auf das Gesamteigenkapital an. Erledigt man beispielsweise Fliesenlegerarbeiten im Wert von 15.000 Euro selbst, gilt dies, als hätte man 15.000 Euro an Eigenkapital in die Finanzierung miteingebracht. Entsprechend günstiger kann der Zinssatz werden. Die Eigenleistungen sollten allerdings plausibel nachgewiesen werden können, etwa durch eine Übersicht des Stundenlohns sowie der Arbeitsstunden. Hier kann es sinnvoll sein, Angebote

von Handwerksbetrieben einzuholen für Leistungen, die man gegebenenfalls selbst erledigen könnte, um einen Nachweis über marktübliche Preise zu haben.

### EIGENLEISTUNGEN REALISTISCH EINSCHÄTZEN

Zu unterschätzen ist so ein Unterfangen dennoch nicht – vor allem dann, wenn man Laie ist. Neben dem mitunter im Vergleich zum Profi deutlich höheren Zeitaufwand und der dadurch womöglich längeren Bauzeit kann es durch eine teilweise unzureichende fachliche Qualifikation zum Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen kommen. Zudem sind Materialien für Privatpersonen oft teurer als für Handwerksbetriebe, die dank ihrer hohen Nachfrage oft Mengenrabatte bei Lieferanten bekommen und weitergeben können. Darum ist es am Ende vor allem ein Rechenexempel und die Entscheidung zwischen günstigeren Kreditkosten einerseits und möglicherweise höheren Baukosten andererseits.

Astrid Zehbe

### FRAGE DES MONATS:

Inwiefern würden Sie in Betracht ziehen, Eigenleistungen (Muskelhypothek) beim Bau oder Kauf einer Immobilie zu erbringen, um die Finanzierungskonditionen zu verbessern?

1. Ich würde definitiv Eigenleistungen erbringen.
2. Ich würde möglicherweise Eigenleistungen erbringen.
3. Ich bin unsicher, ob ich die nötigen Fähigkeiten oder Ressourcen dafür habe.
4. Ich würde keine Eigenleistungen erbringen.
5. Ich habe bereits Eigenleistungen erbracht und würde dies wieder tun.
6. Keine Angabe.

Beantworten Sie die Frage unter  
[hausund.co/08](http://hausund.co/08)



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

**Komplettsanierung aus einer Hand**  
**Einer für alles**

Ihre Freiburger Baumodernisierung  
[www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)

Einfach anrufen  
0761 45997-0

### Ihr Team für Natursteinsanierungen



**gutmann** steinmetz • bildhauer • restaurator  
Martin Gutmann [info@steinmetz-gutmann.de](mailto:info@steinmetz-gutmann.de)

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

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

Foto: Luca Ban

# Die Zukunft des Wohnens

## Einsichten aus dem Mikrozensus 2022 und ihre Auswirkungen auf Politik und Gesellschaft

Im Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“ des Mikrozensus wurden im Jahr 2022 rund 1 Prozent der Haushalte in Deutschland zu Themen rund ums Wohnen befragt. Die Ergebnisse, die im ersten Quartal dieses Jahres veröffentlicht wurden, zeichnen ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes in Deutschland, das sowohl die Verhältnisse der Mieter- und Eigentümerhaushalte als auch spezifische Details zu Energieversorgung, Mietpreisen und Vermietergruppen unter die Lupe nimmt.

Fast 60 Prozent der Haushalte, die im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung befragt wurden, leben zur Miete. Dieses Ergebnis unterstreicht die Bedeutung des Mietsektors im deutschen Wohnungsmarkt. Die Eigentümerquote steigt mit zunehmendem Alter, während jüngere Haushalte vermehrt zur Miete wohnen. Diese Tatsache ist ein Beleg für die Funktionalität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der jungen Haushalten einen hohen Grad an Mobilität bietet, was vor allem in einer Lebensphase der Ausbildung und des Jobeinstiegs von großem Vorteil ist und die Situation hierzulande von anderen EU-Staaten abhebt. Auch der Anteil von Singles und Paaren, die zur Miete leben, ist höher, während Familien mit Kindern vermehrt in die eigenen vier Wände ziehen.

### ENERGIEVERSORGUNG UND NACHHALTIGKEIT

Bei der Energieversorgung der Gebäude in Deutschland spielt Gas noch immer die zentrale Rolle, sowohl bei der Beheizung als auch bei der Warmwasserbereitung. Dies stellt nicht nur eine Herausforderung für die Energiewende dar, sondern wirft auch Fragen hinsichtlich der Umsetzung der im Gebäudeenergiegesetz verankerten Ziele auf. Eine gut ausgestaltete kommunale Wärmeplanung gewinnt somit nochmals an Bedeutung, da fossile Energien auf Basis von Kohle, Öl und Erdgas in Deutschland heute noch bis zu 80 Prozent der Energieversorgung ausmachen. Auch die Zukunft der Gasverteilernetze bei der Transformation bis 2045 sollte vor diesem Hintergrund zunehmend in den politischen Fokus rücken.

### MIETPREISE UND WOHNUNGSGRÖSSEN

Die Untersuchung zeigt, dass Nettokaltmieten in ländlichen Regionen am niedrigsten sind, während die höchsten Mieten in den Top-7-Metropolen zu finden sind. Die Mietpreise bewegen sich je nach Region durchschnittlich zwischen 6,10 und 9,40 Euro pro Quadratmeter. Interessanterweise sind die Mieten in städtischen Kreisen höher als in kreisfreien Großstädten, was vorrangig auf die Auswirkungen der sogenannten Speckgürtelregionen zurückzuführen sein dürfte.

Mieterhaushalte leben überwiegend in mittelgroßen Mehrfamilienhäusern, wobei etwa zwei Drittel der Mietwohnungen in Gebäuden vor 1979 errichtet wurden. Angesichts des Ziels, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen sich viele Mieter von nicht-sanierten Gebäuden auf umfangreiche Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnhäusern einstellen.

Dies bedeutet insbesondere für private Vermieter, die den größten Teil der Mietwohnungen in Deutschland zur Verfügung stellen, eine Herausforderung: Häufig besitzen sie nur wenige Wohnungen und es ist ihnen meist nicht möglich, ein gesamtes Mehrfamilienhaus für die Modernisierung zu entmieten und den Mietern Alternativwohnungen anzubieten. Daher sind Modernisierungen, die wohnungsweise und in kleinen Etappen durchgeführt werden, oft die einzige Option, um die Energieeffizienz der Immobilien schrittweise zu verbessern.

### VERMIETERGRUPPEN UND MIETBELASTUNG

Private Vermieter bieten ihre Wohnungen im Schnitt für dieselben Preise an wie öffentliche Einrichtungen und sind somit günstiger als privatwirtschaftliche Unternehmen. Das liegt nicht zuletzt an durchschnittlich niedrigeren Nebenkosten. Diese Thematik gewinnt insbesondere in der Debatte über den Einfluss privater Vermieter auf den Wohnungsmarkt an Bedeutung, da diese Gruppe tendenziell zu einer Mäßigung der Marktdynamik beiträgt. Die Erkenntnisse aus der Befragung unterstreichen somit die Wichtigkeit, geeignete Rahmenbedingungen zu etablieren, die private Vermieter in ihrer Rolle bestärken und unterstützen.

### IMPLIKATIONEN FÜR WOHNUNGSPOLITIK

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2022 verdeutlichen die Notwendigkeit einer ausgewogenen Wohnungspolitik, die sowohl die Bedürfnisse der Mieter als auch die der Eigentümer berücksichtigt. Insbesondere die Herausforderungen im Bereich der Energieversorgung und Nachhaltigkeit werden in den kommenden Jahren sehr viel politisches Fingerspitzengefühl erfordern. Darüber hinaus ist eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung in verschiedenen Regionen Deutschlands nötig, um gezielte Unterstützungsmaßnahmen für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Jakob Grimm



**Alles aus unserer Meisterhand**

- Natursteinverlegung
- Fliesenarbeiten
- Gartenterrassen
- Fugensanierungen
- Abbrucharbeiten
- Verputzarbeiten
- Estricheinbau
- Abdichtungstechnik

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

**◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆**

**Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad**

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

# Platanen oder Solaranlage?

Hauseigentümer verlangt Rückschnitt geschützter Bäume, die seine geplante Solaranlage verschatten würden

Der Eigentümer einer Doppelhaushälfte wollte auf dem Hausdach eine Photovoltaikanlage installieren.

Vor dem Grundstück standen an der öffentlichen Straße zwei alte Platanen, 18 und 22 Meter hoch. Die Bäume seien so hoch, dass sie die Sonneneinstrahlung erheblich vermindern würden, meinte der Hausbesitzer: So verschattet könne eine Solaranlage nicht effizient arbeiten.

Deshalb beantragte der Mann bei der zuständigen kommunalen Behörde, die Platanen drastisch zurückzuschneiden. Doch die Behörde winkte ab: Die ca. 50 Jahre alten Bäume seien geschützt, ein Rückschnitt komme nicht in Frage.

Daraufhin zog der Hauseigentümer gegen die Kommune vor Gericht, scheiterte aber mit seiner Klage beim Verwaltungsgericht (VG) Düsseldorf (9 K 7173/22).

Schatten durch Bäume sei im Geltungsbereich einer Baumschutzsatzung grundsätzlich hinzunehmen, erklärte das VG: Geschützte Bäume zu beschädigen, sei unzulässig. Ausnahmen würden nur genehmigt, wenn dies im öffentlichen Interesse dringend erforderlich sei, z.B. für die Verkehrssicherheit.

Zwar bestehe auch am Betrieb von Anlagen für Erneuerbare Energien ein hohes öffentliches Interesse, räumte das VG ein. Daraus könnten jedoch private Anlagenbetreiber nicht das Recht ableiten, ihr Grundstück dafür optimal zu nutzen – auf Kosten eines gleichrangigen Staatsziels.

Schließlich gehe es auch beim Baumschutz um den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen. Wenn sich gleichrangige Staatsziele gegenüberstünden, müsse man alle Umstände im Einzelfall umfassend abwägen:

Keinesfalls habe die Erneuerbare Energie automatisch Vorrang vor dem Baumschutz. Gerade bei so einem Zielkonflikt in Sachen Umweltschutz müsse man darauf achten, dass nicht ein Umweltaspekt zum Nachteil eines anderen gefördert werde. Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 27.12.2023 – 9 K 7173/22,

[onlineurteil.de](#)



## Mit uns wird Wärme sichtbar. Und Energiesparen einfacher.

Unsere effizienten Lösungen für Verbrauchstransparenz und mehr Sicherheit für Mieter und Immobilien:

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- moderne Ablesung per Funk
- Rauchwarnmelder-Service
- Trinkwasseruntersuchung
- Energieausweis

**Wir geben Häusern eine Zukunft.**

Mehr über unsere  
Lösungen auf  
[ista.de/zukunft](http://ista.de/zukunft)



**ista**  
Switch to Smart

# Strittige Mieterhöhung: Wohnwert erhöht?

**Entscheidend ist der Wohnungszustand zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens**

Die Berliner Mieterin einer Drei-Zimmer-Wohnung bekam im August 2023 Post von der Hausverwaltung der Hauseigentümerin: Die Nettokaltmiete sollte ab 1.11.2023 von 649 Euro um 64,90 Euro auf 713,90 Euro steigen. Dabei nahm die Vermieterin Bezug auf den Berliner Mietspiegel 2023 (Mietspiegelfeld J1). Die Mieterin akzeptierte nur eine Erhöhung um 44,33 Euro auf 693,33 Euro.

Im März 2024 ließ die Vermieterin in der Wohnung einen Ceranherd einbauen. Danach verklagte sie die Mieterin auf Zustimmung zum ursprünglich verlangten Erhöhungsbetrag von 64,90 Euro. Die Vermieterin behauptete, es lägen folgende „Positivmerkmale im Sinne des Mietspiegels 2023“ vor: Ceranherd in der Wohnung und ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld.

Ihre Klage scheiterte beim Amtsgericht Köpenick (5 C 126/23). Ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld sei hier nicht ersichtlich, fand das Amtsgericht. Der Wohnwert der Wohnung steige nicht schon dann, wenn irgendwo im Nachbargarten eine Bank herumstehe. Im Hof des Mietshauses gebe es nur einen gepflasterten Weg zum Fahrradabstellplatz. Auf Fotos seien einige Bäume und Sträucher zu erkennen, keine Sitzbänke, keine Ruhezone. Die sparsame Bepflanzung erinnere nicht entfernt an eine Grünanlage.

Der Zuschlag für „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“ sei daher nicht gerechtfertigt. Das gelte auch für den Herdzuschlag. Der Ceranherd sei erst 2024 installiert worden. Entscheidend sei aber der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens, hier also im August 2023. Andernfalls hätten es Vermieter selbst in der Hand, einem eigentlich unberechtigten Mieterhöhungsverlangen durch nachträgliche Veränderungen zum Erfolg zu verhelfen, ohne dass sich Mieter dagegen wehren könnten. Urteil des Amtsgerichts Köpenick vom 29.04.2024 – 5 C 126/23,

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

## Rechtsschutzversicherung

### Wegfall des Eigenbedarfs

Handelt es sich um einen vorgetäuschten Eigenbedarf, wenn die Tochter des Vermieters doch nicht in die Einliegerwohnung des Vaters zieht? Eine Mieterin klagt auf Schadenersatz, doch die Klage wird abgewiesen.

Der Fall: Markus W. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Er vermietet eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss an Frau K. Die Tochter von Markus W. braucht nach der Trennung von ihrem Ehemann eine Wohnung. Deshalb kündigt Markus W. seiner Mieterin die Wohnung wegen Eigenbedarfs, um der Tochter die Einliegerwohnung zur Verfügung zu stellen.

### MIETERIN ZIEHT AUS, TOCHTER ABER NICHT EIN

Frau K. und Markus W. einigen sich auf einen Auszugstermin, den die Mieterin auch einhält. Wenige Monate später erfährt Frau K., dass die Tochter nie in die Wohnung eingezogen ist. Stattdessen wurde die Wohnung an jemand anderen neu vermietet. Frau K. verklagt ihren ehemaligen Vermieter auf Schadenersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

### GEÄNDERTE LEBENSUMSTÄNDE

Die Entscheidung: Der von Markus W. beauftragte Rechtsanwalt trägt im Gerichtsprozess vor, dass die Tochter mit ihrem neuen Lebensgefährten zusammengezogen sei. Deshalb brauche sie die Wohnung nicht mehr. Der Wegfall des Eigenbedarfs erfolgte erst, nachdem Frau K. bereits ausgewichen war. Zu diesem Zeitpunkt war der Vermieter nicht mehr dazu verpflichtet, auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen. Das Gericht lehnt den Schadenersatzanspruch mit Hinweis auf die obergerichtliche Rechtsprechung ab. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

### WER TRÄGT DIE KOSTEN?

ROLAND Rechtsschutz übernimmt zunächst die Anwaltskosten von Markus W. Die Klägerin und ehemalige Mieterin Frau K. muss die Kosten einschließlich Selbstbehalt allerdings erstatten, da sie den Gerichtsprozess verloren hat.

Mit den Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss einer ROLAND Rechtsschutzversicherung.

Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne zur Verfügung: Telefon 0221 82 77-23 33  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

**STREIF**  
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster  
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

**Hotline 07644 - 92 76 10**

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# Befreiung von den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Das GEG gilt für Bauvorhaben mit Antragstellung, Bauanzeige, Eingang der Kenntnisgabe oder Vorhabenbeginn ab dem **1. Januar 2024**. Für ältere Bauvorhaben vor dem Stichtag können noch Anträge auf Befreiung nach GEG (Inkrafttreten ab 1. November 2020) und Ausnahmen und Befreiungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) beantragt werden.

## WER KANN BEFREIUNGEN VOM GEG ERTEILEN?

Anträge auf Befreiung gem. § 102 Abs. 1 GEG können bei der Landesstelle für Bautechnik in Tübingen eingereicht werden. Diese ist als Kontrollstelle Land die zuständige Behörde für Befreiungen gem. § 102 Abs. 1 und § 103 Abs. 1 GEG.

### LANDESSTELLE FÜR BAUTECHNIK (REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN):

Hausanschrift: Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen  
Postfach: 26 66, 72016 Tübingen  
Telefon: 07071 757-0  
E-Mail: poststelle@rpt.bwl.de  
Fax: 07071 757-3190

## WANN SIND BEFREIUNGEN NACH § 102 ABSATZ 1 GEG MÖGLICH?

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, soweit

- die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
- die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Eine **unbillige Härte** liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen.

Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Hierbei sind unter Berücksichtigung des Ziels dieses Gesetzes die zur Erreichung dieses Ziels erwartbaren Preisentwicklungen für Energie einschließlich der Preise für Treibhausgase nach dem europäischen und dem nationalen Emissionshandel zu berücksichtigen.

Eine unbillige Härte liegt zudem vor, wenn auf Grund besonderer persönlicher Umstände die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.

**Hinweis:** Die Landesstelle für Bautechnik empfiehlt **vor einer Antragstellung** die Abklärung der GEG-Anforderungen für den konkreten Fall mit der für das Bauvorhaben bzw. die Baumaßnahme zuständigen unteren Baurechtsbehörde.

RA Stephan Konrad(Geschäftsführer)

## Buchbesprechung

# GEG / GEIG: Gebäudeenergiegesetz / Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Der neue Kommentar erläutert das Recht der energetischen Gebäudesanierung im aktuellen Kontext der Gesetzgebung und Energiewende besonders praxisnah. Zum einen werden dabei die übergeordneten Rahmenbedingungen deutlich gemacht, nämlich die europarechtlichen Vorgaben, die Bedeutung der energetischen Gebäudesanierung für die Energiewende und den Klimaschutz. Zum anderen werden die praktischen Fragen, wie etwa die Grenzen eines notwendigen Heizungsumstiegs, ausführlich und verständlich behandelt.

Dabei werden auch die angrenzenden Felder einbezogen, insbesondere das Mietrecht (Mieterhöhung im Gefolge der energetischen Gebäudesanierung) sowie das Wohnungseigentumsrecht (notwendige Abstimmung für eine energetische Gebäudesanierung). Damit handelt es sich um einen das gesamte Recht der energetischen Gebäudesanierung abdeckenden Kommentar.

Das Werk wendet sich an die Rechtsanwaltschaft, Gerichte, Wohnungsgesellschaften, Mieter- und Vermieterverbände, Immobilienverbände, Architektinnen und Architekten sowie an Maklerinnen und Makler.

Frenz / Cosack GEG / GEIG: Gebäudeenergiegesetz / Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz; C.H.BECK, 2024; XXVIII, 736 S., Hardcover (Leinen) 199,00€; ISBN 978-3-406-81476-1



**LBS**

## Jetzt Zinsen sichern!

Bezirksleiter Armin Schneider  
Tel. 0761 36887-78  
armin.schneider@lbs-sued.de

## FENSTERABDICHTUNG

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

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus,  
wir sanieren sie!



Montage: Vor Ort im Montagewagen  
F+T Fensterabdichtung  
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ

Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung

Basler Str. 115 79115 Freiburg

Tel. 0761 478 72 42

www.ft-fensterabdichtung.de

# Online-Rechtsberatung

## Mehr schlecht als recht

Rechtsberatung aus dem Netz ist schnell verfügbar – aber nicht immer gut. Die Stiftung Warentest hat fünf Plattformen für Online-Rechtsberatung und zwei Online-Kanzleien unter die Lupe genommen – mit durchwachsenen Ergebnissen.

Wer rechtlichen Ärger hat, etwa mit dem Mieter, braucht oft schnell professionellen Rat. Da liegt es nahe, im Internet nach Soforthilfe zu suchen. Die Stiftung Warentest hat in ihrer Zeitschrift „Finanztest“ (Ausgabe 7/2024) anhand von klassischen Fällen geprüft, wie gut das funktioniert.

Bei der Untersuchung hat Finanztest fünf Modelfälle aus verschiedenen Rechtsgebieten wie Miet- und Arbeitsrecht entwickelt und auf den Internetseiten von fünf Vermittlungsportalen sowie zwei Online-Kanzleien eingegeben. Zum einen ging es dabei um die Qualität der Antworten, zum anderen standen Aspekte wie die Nutzerfreundlichkeit, Datenschutzbestimmungen und Kosten auf dem Prüfstand.

### ERNÜCHTERNDES ERGEBNIS

Den juristischen Rat gibt es zwar in der Regel schnell und bequem, die Ergebnisse fielen aber teils ernüchternd aus: „Die Rechtsberatung per Mausklick hat uns nicht überzeugt. Jeder Anbieter für Online-Rechtsberatung leistete sich mindestens einen Aussetzer bei den Antworten auf unsere Modelfälle“, resümiert die Rechtsexpertin Eugénie Zobel von Stiftung Warentest. „Zum Teil erhielten wir haarsträubende Ratschläge.“ Auch bei den Preisen ergab sich ein sehr durchwachsenes Bild: Sie reichten von 5 Euro bis knapp 290 Euro.

### GEEIGNETEN RECHTSBEISTAND FÜR DEN EINZELFALL FINDEN

Weiterhin rät die Expertin: Wer Hilfe bei einem juristischen Problem benötigt, sollte zunächst kostenlose Alternativen zur Online-Beratung versuchen. „Als erste Maßnahme kann die Recherche im Internet nach aktuell geltenden Regeln und Gerichtsurteilen durchaus hilfreich sein“, so Zobel. Ergäbe sich kein eindeutiges Bild, könnten Vereine, Verbraucherzentralen oder Schlichtungsstellen weiterhelfen. Entscheidend sei, dass Nutzerinnen und Nutzer einen geeigneten Rechtsbeistand für ihren individuellen Einzelfall finden.

### KOMPETENTE UND KOSTENLOSE RECHTSBERATUNG IM ORTSVEREIN

Gut, wenn man dann Mitglied bei einem Haus & Grund-Verein ist. Ob Mietrecht, Betriebskostenrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht oder Erbrecht: In den Haus & Grund-Vereinen steht Ihnen für jedes dieser Rechtsgebiete ein Experte zur Seite – und das für einen festen jährlichen Mitgliedsbeitrag statt für einzelne Beratungshonorare. Kurzum: In der Regel ist die Rechtsberatung bei Haus & Grund für alle Mitglieder kostenlos. Nur in Einzelfällen können – je nach Aufwand und Umfang der erforderlichen Beratung – Kosten entstehen.

Anna Katharina Fricke

## Arbeitszimmer Ab ins stille Kämmerlein

Seit den Jahren der Corona-Pandemie bieten immer mehr Unternehmen ihren Beschäftigten an, auch von zu Hause aus zu arbeiten. Ein häusliches Arbeitszimmer ist dabei Gold wert, auch wenn es nur ein paar Quadratmeter groß ist.

Bei der Einrichtung sollte man genau wie bei gewerblichen Büroräumen einige Grundregeln beachten. „Guter Schallschutz, ausreichende Beleuchtung, funktionierendes LAN- oder WLAN und genügend Stauraum sowie funktionsgerechte Büromöbel sind das A und O“, erklärt Mathias Rathke, Mitglied im Bund deutscher Innenarchitektinnen und Innenarchitekten (BDIA) und Inhaber eines Planungsbüros in Schondorf am Ammersee.

### RÄUMLICHE TRENNUNG VON ARBEITEN UND WOHNEN

Der Schallschutz bezieht sich dabei nicht einmal so sehr auf den Lärm von draußen, sondern vielmehr auf Geräusche innerhalb des Hauses. Das Arbeitszimmer sollte deshalb durch Wände und Türen vom übrigen Wohnraum getrennt sein. Das macht das ungestörte Arbeiten und Telefonieren leichter.

Ratsam ist außerdem ein Zimmer mit Tageslicht. „Dabei sollte der Schreibtisch möglichst im 90-Grad-Winkel zum Fenster aufgestellt sein“, rät Susan Freiberg, Expertin für Arbeitsplatzgestaltung am Institut für Arbeit und Gesundheit (IAG) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung. „Dies verhindert, dass man vom einfallenden Licht geblendet wird.“ Auch sollte das Fenster über einen Sonnenschutz wie Rolläden, Vorhänge

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

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

oder Jalousien verfügen, um nicht von direktem oder indirektem Sonnenlicht gestört zu werden.

Für den Schreibtisch sollte - sofern möglich - genügend Platz eingeplant werden. „Eine 160 Zentimeter breite und 80 Zentimeter tiefe Arbeitsfläche ist optimal“, weiß Freiberg. Neben einer separaten Tastatur und Maus kann dann wahlweise noch ein zweiter Bildschirm dazugestellt werden. Am Schreibtisch sollte der Bewegungsradius 1,50 Quadratmeter betragen.

#### IM STEHEN ARBEITEN DANK HÖHENVERSTELLBARER SCHREIBTISCHE

Gestaltungsmöglichkeiten für Schreibtische gibt es viele: angefangen vom schlichten Stahlgestell mit Tischplatte in allen erdenklichen Farben und Materialien bis hin zu Holzmöbeln mit oder ohne Schubladen. Die Schreibtischplatte selbst sollte durch Material und Farbgebung die Konzentrationsfähigkeit stärken. Die Auswahl der Farbe ist letztlich Geschmacksache. Nur Glasplatten sind aufgrund ihrer Empfindlichkeit weniger geeignet.

Wer viel Zeit am Schreibtisch verbringt, kann auch über ein höhenverstellbares Modell nachdenken, um zwischendurch mal im Stehen arbeiten zu können. Alternativ kann ein Stehpult ins Zimmer gestellt oder der Arbeitsplatz in ein bestehendes Regal integriert werden, das entsprechend umgebaut wird.

Um das Kabelwirrwarr diverser Elektrogeräte unter dem Arbeitstisch zu vermeiden, empfiehlt sich die Montage eines Kabelkanals am hinteren Tischende. Dort werden alle Kabel gebündelt. Nicht sparen sollte man im Arbeitszimmer an Steckdosen und LAN-Anschlüssen, falls kein WLAN vorhanden ist.

#### GENÜGEND STAURAUM

Entscheidend für ein Arbeitszimmer ist unter anderem ausreichend Stauraum. Die einfachste und günstigste Variante sind

Regale. Teurer – aber auch aufgeräumter – sind geschlossene Wandregale oder Einbauschränke. Letztere haben den Vorteil, dass Akten und Ordner hinter den Türen verschwinden und nicht so leicht einstauben. In Ergänzung zum Schreibtisch können Rollcontainer für Bürotensilien und Unterlagen Platz bieten. Auch dem Bürostuhl gebührt Aufmerksamkeit: „Er ist individuell auf die jeweilige Person anzupassen“, betont Freiberg. Sitzhöhe, Sitztiefe, Armlehnen und Rückenlehne sollten verstellbar sein. „Die Rückenlehne sollte beweglich sein, sodass ein dynamisches Sitzen möglich ist und man sich zum Beispiel beim Telefonieren auch mal bequem nach hinten lehnen kann“, empfiehlt die Expertin. Ein solcher Büroarbeitsstuhl hat mindestens fünf Rollen, die dem Fußbodenbelag angepasst sind.

#### GANZ ENTSCHEIDEND: GUTE LICHTVERHÄLTNISSE

Zentral für ein produktives Arbeiten sind gute Lichtverhältnisse am Arbeitsplatz. Neben einer adäquaten Deckenbeleuchtung gehört dazu eine ausreichend helle Tisch- beziehungsweise Stehlampe. Für Büoräume gilt ein Minimum an Beleuchtungsstärke von 500 Lux, um die nötigen Leuchtdichthekontraste für ein weitgehend belastungssarmes Lesen zu gewährleisten. Nicht zuletzt ist für das Wohlbefinden im Arbeitszimmer die Wandgestaltung nicht zu vernachlässigen. „Sie sollte immer im Zusammenspiel mit der Farbe des Bodens und der Büromöbel gesehen werden“, betont Mathias Rathke. Zu einem dunklen Boden oder eher dunklen Mobiliar passe eher ein hellerer Farbton und umgekehrt. „Dabei sollte man auf Kontraste nicht verzichten. Sie sorgen für Orientierung im Raum“, fügt der Innenarchitekt hinzu.

Karin Birk

## 12 Kardinalfehler beim Vererben des eigenen Vermögens

Wie man das eigene Vermögen richtig vererbt, steht im 5. Buch des Bürgerlichen Gesetzbuchs geschrieben. Doch kaum jemand wird die über 400 Paragrafen jemals lesen. Und selbst wenn: Der pure Gesetzestext allein bringt einen nicht weiter. Dazu kommen Zehntausende Urteile deutscher und ausländischer Zivilgerichte, die es zu beachten gilt. Das richtige Vererben will also gelernt sein. Denn es steht viel auf der Goldwaage, soll doch das eigene Lebenswerk und das hart verdiente und bereits versteuerte Geld an den oder die Richtige übertragen werden. Doch statt einen Rechtsberater beim Verfassen ihres letzten Willens zu konsultieren, suchen viele Menschen im Internet nach einem scheinbar passenden Testamentsmuster. Vor solchen und weiteren Dummheiten warnt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke vom Erbrechtsportal „Die Erbschützer“. Vor allem aber rät Gelbke den Beteiligten zum bewussten Tabubruch, über das Erbe entgegen

alter Sitte rechtzeitig zu reden, d.h. vor dem Tod des Testamentsverfassers. Der kann seinen Kindern dann selbst erklären, warum er wem was zugedacht hat oder warum auch nicht. Und es bleibt noch Zeit, Irrtümer und Missverständnisse auszumerzen. Das schafft Verständnis und Vertrauen. Wer dann noch die nachfolgenden 12 Kardinalfehler beim Vererben vermeidet, kann seinen Lebensabend gelassen verbringen.

#### FEHLER NR. 1: DAS UNAUFFINDBARE TESTAMENT

Viele Menschen trauen den Ämtern nicht und legen deshalb das Testament in die Schreibtischschublade oder den heimischen Safe. Nur allzu häufig sind diese Testamente dann nach Eintritt des Erbfalls urplötzlich nicht mehr auffindbar. Oft spielen dann diejenigen, die einen Zugang zum Aufbewahrungsort haben oder die Safekombination kennen, den Ahnungslosen. Das kann



**sonnengold**

Karlsruher Str. 36 | 79108 Freiburg | [www.sonnen.gold](http://www.sonnen.gold)



auch daran liegen, dass sie mit dem Inhalt des privat verwahrten Testaments nicht hundert Prozent glücklich waren. „Deshalb ist unbedingt die Hinterlegung beim Nachlassgericht zu empfehlen. Das kostet in der Regel nicht mehr als 75 Euro. Dafür hat man die Sicherheit, dass das Nachlassgericht nach Kenntnis vom Todesfall das Testament eröffnen wird und der letzte Wille damit nach dem eigenen Ableben auch tatsächlich zur Geltung kommt“, rät Gelbke.

#### FEHLER NR. 2: DAS LAPTOP-TESTAMENT

Immer wieder wollen Erblasser beim Formulieren des letzten Willens besonders ordentlich sein und tippen das Testament in den Computer oder den Laptop, drucken den Inhalt aus und unterschreiben das Dokument. Selbst bei größeren Vermögen kommt es immer wieder vor, dass vermeintliche Erben mit abgetippten Schriftstücken beim Nachlassgericht oder Anwalt erscheinen und damit ihr Erbrecht geltend machen. „Das genügt den formellen Anforderungen an ein Testament jedoch nicht und hat quasi keinerlei rechtliche Wirkungen“, klärt Sven Gelbke auf. An der Form sollte es wirklich nicht scheitern, dass das über ein ganzes Leben aufgebaute Vermögen dem letzten Willen gemäß verteilt wird. Ob Testament oder spätere Ergänzungen - in der Regel muss jede letztwillige Verfügung vollständig mit der Hand ge- und unterschrieben oder durch einen Notar beurkundet werden.

#### FEHLER NR. 3: FÄLSCHERN TÜR UND TOR GEÖFFNET

Sollte das Testament mehrere Seiten umfassen, nummerieren Sie stets: Seite 1 von 5, Seite 2 von 5 usw. So verhindern Sie spätere Manipulationen zum Beispiel durch Entfernen von Seiten - gerade wenn Sie wie viele Erblasser zur Sicherheit auf jeder Seite einzeln unterzeichnen oder Nachträge und Erläuterungen beifügen. Auch bei der Datums- und Ortsangabe sollte man möglichst pingelig sein und etwa keine Abkürzungen verwenden, weil Fälscher das zu ungewollten Änderungen einladen kann. Absolut fälschungssicher ist letztlich nur das notarielle Testament.

#### FEHLER NR. 4: DAS TESTAMENT STIMMT NICHT MIT DEM GESELLSCHAFTSVERTRAG ÜBEREIN

Gerade bei erbrechtlichen Übertragungen von Unternehmensanteilen gilt es genau zu differenzieren: Was bedarf der erbrechtlichen Formerfordernisse, was der gesellschaftsrechtlichen? Gerade bei unterschiedlichen Formen von Nachfolgeklauseln kann eine Aufnahme der Verfügungen sowohl im Testament als auch im Gesellschaftsvertrag ratsam oder gar unabdingbar sein.



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

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



„die richtige Wahl seit 1875“  
**WAIBEL** KG  
 HEIZUNG SANITÄR  
 Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
[www.waibel-kg.de](http://www.waibel-kg.de) • 0761/277630

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

Bei Unternehmen gilt im Zweifel der Gesellschaftsvertrag. Steht dort beispielsweise drin, dass der Nachfolger ein promovierter Betriebswirt sein muss, reicht eine Nachfolgeregelung im Testament nicht aus, wonach auch ein Jurist Nachfolger in der Firma sein kann. „Bei den Nachfolgeregelungen in Unternehmen geht im Zweifel der Gesellschaftsvertrag vor“, warnt Sven Gelbke Unternehmer vor Unklarheiten zwischen Erb- und Gesellschaftsrecht.

#### FEHLER NR. 5: SELBST AUS DEM INTERNET ZUSAMMENGESCHRIEBENES TESTAMENT

Man sieht es in der Praxis immer wieder und erkennt sie auf Anhieb: Durch Blocksätze aus dem Internet abgefasste Testamente. Nicht selten ergeben hierbei die im einzelnen gefassten Verfügungen wenig Sinn oder können sich im schlimmsten Fall sogar widersprechen. „Der eindeutige Rat - auch bei dabei enthaltener Werbung für den eigenen Stand - muss lauten: Experten aufsuchen. Dies spart viel Streit, den sicherlich kein Erblasser sich für seine Hinterbliebenen wünschen würde“, sagt Gelbke.

#### FEHLER NR. 6: RECHTSBEGRIFFE FALSCH VERSTANDEN

Wer ein Testament verfasst, sollte sich vorher darüber informieren, welche Bedeutung bestimmte Rechtsbegriffe haben, die er in seinem letzten Willen verwendet. Sonst droht Chaos. Als klassisches Beispiel wird in einem mehrdeutigen Testament an einer Stelle von Vermächtnis und an anderer von Erbe gesprochen, so dass hinterher Streit darüber entstehen kann, ob an eine gewisse Person nur ein einzelner Gegenstand übertragen oder das gesamte Vermögen einschließlich aller Verpflichtungen aus der Erbschaft übertragen werden sollten. Achten sollte man auf wirklich klare Formulierungen, wer Erbe werden soll. Sonst kann es unter anderem Streit darüber geben, wer für die Verbindlichkeiten wie Bankschulden, die Bestattung und andere Kosten aufkommen soll. Gelbke: „Insgesamt gilt: Achten Sie auf die Verwendung korrekter Rechtsbegriffe. Gerade bei der Übertragung komplexer Vermögen oder Unternehmensbeteiligungen ist der genaue Umfang der einzelnen Gegenstände genau zu bestimmen und abzugrenzen.“

#### FEHLER NR. 7: UNKLARE FORMULIERUNGEN VERWENDET

Ebenfalls häufiger anzutreffen als man zunächst denkt sind wachsweiche Formulierungen wie: „Wer sich am meisten vor meinem Tod um mich gekümmert hat, wird mein Erbe.“ Oder: „Ein großer Teil unseres Vermögens soll einer gemeinnützigen



**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**

Organisation zugutekommen.“ Was ist mit “kümmern” genau gemeint? Pflegeleistungen, finanzielle Unterstützung oder gar körperliche Zuwendung? Ebenso kann „ein großer Teil“ aus verschiedenen Perspektiven etwas ganz Unterschiedliches meinen. „Achten Sie auf eindeutige Formulierungen und lassen Sie zumindest einen Dritten gegenlesen. Nur, weil man selbst weiß, was man gemeint hat, heißt das nicht automatisch, dass auch alle anderen es genauso verstehen müssen“, gibt Anwalt Gelke zu bedenken.

#### FEHLER NR. 8: NACHFOLGEREGELN SCHÜREN STREIT

Auch bei Unternehmertestamenten kommen Formulierungen vor wie: „Wer sich am besten für die Geschäftsleitung eignet, soll den Betrieb übernehmen.“ Solche Sätze programmieren anschließenden Streit quasi vor. Sofern man die erbrechtliche Übertragung tatsächlich an die individuellen Fähigkeiten der Erben knüpfen will, sollte man auf objektiv überprüfbare Kriterien achten, beispielsweise „derjenige, mit der besten Abschlussnote“. Das mag zwar unter den Erben zu Konkurrenz führen, ist jedoch anhand klarer Bewertungskriterien zu bemessen.

#### FEHLER NR. 9: FORTBESTAND DES UNTERNEHMENS WIRD GEFÄHRDET

Die aus Sicht des unternehmerischen Erblassers wahrscheinlich schwerwiegendsten Fehler sind solche, die das Fortbestehen des Unternehmens gefährden. Das gesamte Lebenswerk steht auf dem Spiel - was sicherlich nie dem wichtigsten letzten Willen des Erblassers entsprechen würde. Gerade bei mehreren Erben sind hier genaue und individuelle Regelungen unerlässlich. So kann der Erblasser im Testament bei mehreren Erben bestimmen, wie das Erbe unter ihnen aufgeteilt werden soll - beispielsweise mit einer so genannten Teilungsanordnung. Diese Teilungsanordnung soll verhindern, dass sich die Erben, die eine Erbengemeinschaft bilden, wegen der Erbauseinandersetzung streiten. Gehören zum Beispiel mehrere Betriebe, Marken oder Patente zur Erbschaft und ist es aus Sicht des Erblassers sehr wahrscheinlich, dass sich die Kinder um einzelne Positionen streiten, kann eine Teilungsanordnung darüber helfen, wer was erhält.

#### FEHLER NR. 10: PFLICHTTEILSGRENZE WIRD UNTERSCHRITTEN

Zu beachten ist, dass bei einer Teilungsanordnung in der Regel ein Ausgleich nach den im Testament bestimmten Erbquoten erfolgt. Das heißt, dass diejenigen, die höherwertige Gegenstände erhalten haben, den anderen Erben zum Ausgleich verpflichtet sind. Ein solcher Ausgleich kann zwar ausgeschlossen werden. Das führt aber in der Regel zu einem Vorausvermächtnis. „Aber Vorsicht: Bei wertmäßig unterschiedlichen Zuwendungen zugunsten einzelner Erben ist immer die Grenze des Pflichtteils zu beachten. Zuwendungen darunter können stets zu Zusatzansprüchen der weniger Bedachten führen!“, warnt Rechtsanwalt Sven Gelke.

#### FEHLER NR. 11: PFLICHTTEILSANSPRÜCHE ZWINGEN UNTERNEHMEN IN DIE KNIE

Allgemein sollten die Pflichtteilsansprüche der gesetzlichen Erben von Unternehmen stets beachtet werden. Sollen einzelne nahe Angehörige wie Ehegatten oder Kinder vollständig von der Erbfolge in Bezug auf ein Unternehmen ausgeschlossen werden,

empfehlen sich bereits zu Lebzeiten erfolgende Übertragungen gegen Pflichtteilsverzicht oder Pflichtteilsanrechnung. So kann gewährleistet werden, dass die tatsächlichen Nachfolger später nicht exorbitant hohen Pflichtteilsforderungen ausgesetzt werden, die den Unternehmensfortbestand gefährden. Um die Fortführung des Familienbetriebs zu gewährleisten, kann der Erblasser zudem anordnen, dass der Nachlass dauerhaft oder befristet nicht aufgeteilt werden darf. Gerade hierbei sollte jedoch bereits zu Lebzeiten möglichst genau über die Vorstellungen von Erblasser und Erben gesprochen werden. Denn als Zwangsgemeinschaften geführte Unternehmen können zumindest bei gleichen Stimmrechten nur selten zielorientiert und dynamisch am Marktgeschehen teilhaben.

#### FEHLER NR. 12: BERLINER TESTAMENT FÜHRT IN PATCHWORKFAMILIEN ZU CHAOS

Häufig besteht das Bedürfnis, Ehegatten nach dem Versterben weiter im Haus leben zu lassen oder generell versorgt zu wissen. Man hat den Lebensabend miteinander verbracht - also soll für den anderen hinreichend gesorgt sein. Doch in Patchworkfamilien führt diese Sichtweise oft zu umfangreichen Erbstreitereien. Kinder aus früheren Ehen möchten eventuell nicht bis zum Versterben des neuen Ehegatten warten, bis sie am elterlichen Nachlass in irgendeiner Weise partizipieren dürfen. Gerade bei erheblichen Altersunterschieden zu neuen Ehegatten führt dies häufig zu Pflichtteilsauseinandersetzungen. Sven Gelke empfiehlt: „Fair bleiben und unterschiedliche Interessen berücksichtigen. Das kann etwa durch Zuteilung bestimmter Vermächtnisse wie zum Beispiel Möbel, Schmuck oder Geld gelingen.“

**MOSER**  
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.  
  
Alles aus einer Hand.

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)

## Abnahmeklausel einer Bauträgerin war unwirksam

WEG nutzt die späte Information, um nachträglich weitere Mängel zu reklamieren: widersprüchlich?

Eine Immobiliengesellschaft baute und verkaufte 2005 Eigentumswohnungen. Die Bauabnahme, d.h. die Billigung der Bauleistung als vertragsgerecht, erfolgte im gleichen Jahr durch die Erstverwalterin. Zwischen 2007 und 2012 beanstandeten die Käufer Mängel der Dachentwässerung und an Balkonen, die von der Bauträgerin behoben wurden. Erst 2014 erfuhr die Eigentümergemeinschaft (WEG), dass eine Klausel in den Bauträgerverträgen unwirksam war.

Diese Klausel sah die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Erstverwalterin vor, das war allerdings eine Tochtergesellschaft der Bauträgerin. Solche Regelungen sind unwirksam, weil sie einseitig den Bauträger begünstigen und die Wohnungskäufer benachteiligen. Nach dieser Entdeckung reklamierte die WEG weitere Mängel an der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums. Die Gewährleistungsansprüche seien längst verjährt, konterte die Immobiliengesellschaft.

Da Mängelrechte fünf Jahre nach der Abnahme verjähren, hätte die WEG in der Tat „normalerweise“ 2014 ihre Ansprüche nicht mehr durchsetzen können. Doch nun argumentierte die WEG so: Wegen der unwirksamen Klausel sei keine Abnahme erfolgt, ohne Abnahme beginne aber die Verjährungsfrist nicht zu laufen.

Das Oberlandesgericht wies die Klage der WEG auf Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung ab und warf ihr widersprüchliches Verhalten vor: Zuerst mache sie Gewährleistungsrechte

wegen Mängeln geltend, was eine Abnahme voraussetze. Die WEG sei selbst davon ausgegangen, dass die Abnahme 2005 wirksam war. Jetzt berufe sie sich auf die fehlende Abnahme, um weitere Ansprüche durchzusetzen. Das sei unzulässig.

Dieser Vorwurf wäre nur gerechtfertigt, wenn das frühere Verhalten mit dem späteren sachlich unvereinbar wäre, erklärte der Bundesgerichtshof (VII ZR 241/22). Dies treffe jedoch nicht zu, das Verhalten der WEG sei sachlich durchaus nachvollziehbar. Sie habe erst die unwirksame Klausel genutzt, lehne nun aber ihre nachteiligen Folgen ab.

Dass die WEG bis 2014 irrtümlich von einer wirksamen Abnahme ausging und auf dieser Basis Gewährleistungsrechte geltend mache, bedeute nicht, dass sich nun die Bauträgerin auf diesen Irrtum berufen könne: Sie habe nicht darauf vertrauen dürfen, dass es dabei bleiben würde.

Die Immobiliengesellschaft habe zu ihren Gunsten eine einseitige, unwirksame Vertragsklausel verwendet, daher seien ihre Interessen keinesfalls „vorrangig schutzwürdig“. Schließlich habe es die Bauträgerin in der Hand, wie sie ihre Verträge gestalte. Dass die Ansprüche der WEG nicht verjährt seien, habe sich das Unternehmen selbst zuzuschreiben.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.11.2023 – VII ZR 241/22

[onlineurteil.de](#)

## Eigentümerbeschluss zu baulicher Veränderung revidiert

Die Gemeinschaft kann es sich „anders überlegen“ – aus welchen Gründen, ist gleichgültig

Eigentümer einer Dachgeschosswohnung – das Ehepaar V – beantragten die Erlaubnis, auf der Dachfläche einen Balkon zu bauen. In der Eigentümersversammlung vom 20. Juli 2022 stimmte die Mehrheit der Eigentümer einem entsprechenden Beschluss zu. Einige Miteigentümer fochten ihn jedoch an. Auf Wunsch sämtlicher Eigentümer außer dem Ehepaar V und „um Rechtssicherheit zu schaffen“, lud die Verwalterin zu einer außerordentlichen Eigentümersversammlung am 19. August 2022 ein.

Einziger Tagesordnungspunkt war die Aufhebung des Beschlusses vom 20. Juli. Am 19. August erschienen nur die Eheleute V und ein Vertreter der Hausverwaltung als Versammlungsleiter. Ihm hatten alle anderen Eigentümer eine Vollmacht erteilt, versehen mit dem Auftrag, den Beschluss zum Balkon aufzuheben. Nach wenigen Minuten war die Versammlung vorbei. Nun zog das Ehepaar V gegen die Eigentümergemeinschaft (WEG) vor Gericht, um den zweiten Beschluss für ungültig erklären zu lassen.

Begründung: Es verstöße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, während der Sommerferien eine Versammlung durchzuführen. Das habe ihnen als Antragstellern die Möglichkeit genommen, ihr Projekt den Miteigentümern nochmals darzulegen und Bedenken auszuräumen. Der Zweitbeschluss verletze schutzwürdige Bestandsinteressen: Alle Eigentümer hätten die Unterlagen zum Bauprojekt bereits vor dem 20.7.2022 gekannt, an den Umständen habe sich nichts geändert.

Das Landgericht München I wies die Klage ab (1 S 5857/23 WEG). In der Ferienzeit eine Eigentümersversammlung anzusetzen, sei keineswegs unzulässig, wenn – wie hier – alle Eigentümer der Verwaltung Vollmachten erteilten. Auf diese Weise könnten Eigentümer ihre Rechte ebenso gut wahrnehmen, als wären sie anwesend. Eigentümer hätten nicht nur das Recht auf persönliche Teilnahme. Sie könnten der Versammlung auch fernbleiben und sich so einer eventuell ungewollten Diskussion entziehen.

Einzelne Eigentümer könnten ihre Meinung ändern, für die WEG gelte das ebenso. Sie sei befugt, über eine schon geregelte Angelegenheit erneut zu beschließen und könne auch einen gegensätzlichen Beschluss zum selben Thema fassen. Aus welchen Gründen dies geschehe, sei unerheblich, sofern der neue Beschluss aus sich heraus ordnungsgemäß sei. Es spielt daher auch keine Rolle, dass sich die Umstände nicht geändert hätten: Dass die Mehrheit der Eigentümer ihre Ansicht in Bezug auf die bauliche Veränderung geändert habe, genüge vollauf.

Schutzwürdige Interessen des Ehepaars V seien durch den Zweitbeschluss nicht verletzt worden. Das gelte schon deshalb, weil der Erstbeschluss noch nicht bestandskräftig gewesen sei. Er sei nämlich fristgerecht angefochten worden, d.h. innerhalb von einem Monat nach der Beschlussfassung (§ 45 WEG). Beschluss des Landgerichts München I vom 05.10.2023 – 1 S 5857/23 WEG

[onlineurteil.de](#)

# Kostenrisiko Sonderumlage

Was Bauherren beim Kauf einer Eigentumswohnung im Bestand beachten sollten

Nicht nur die gegenwärtige Zurückhaltung beim Neubau lässt das Interesse an Eigentumswohnungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren steigen. Auch mit Blick auf die Preise erscheinen Immobilien aus dieser Generation in vielen Fällen deutlich günstiger. Doch aufgepasst: Neben der Lage, dem baulichen Zustand und dem energetischen Standard sollten Käufer auch die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage im Blick behalten. Wer kurzsichtig zuschlägt, riskiert, dass er nicht nur Geld für den Kauf einer Eigentumswohnung sowie die damit verbundenen Nebenerwerbskosten aufbringen muss, sondern wenig später für eine anstehende Sanierung beziehungsweise Modernisierung zur Kasse gebeten wird. Für diese Sonderumlage können unter Umständen fünf- oder gar sechsstellige Beträge anfallen.

Eine gesetzliche Regelung zur Höhe der Instandhaltungsrücklage gibt es zwar nicht, doch in der Praxis wird sie in Abhängigkeit von Lage, Alter, Zustand, Ausstattung und Größe der Immobilie sowie den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer ermittelt. Angesichts der rasanten Teuerungsarten, vor allem in der Bauwirtschaft, ist davon auszugehen, dass die früher üblicherweise veranschlagte, jährlich zu entrichtende Instandhaltungsrücklage von weniger als einem Prozent der ursprünglichen Baukosten für die nun anstehenden Modernisierungsaufgaben nicht ausreicht.

Denn legt man eine realistische Nutzbarkeit von maximal 50 Jahren zugrunde, bis eine umfassende Kompletterneuerung der Elektroinstallationen, der Sanitäranlagen und der Heizung unumgänglich ist, und stehen außerdem noch energetische Maßnahmen wie Wärmedämmung der Gebäudehülle oder

eine neue Dacheindeckung an, wäre nach der Fertigstellung des Hauses eine deutlich höhere Instandhaltungsrücklage erforderlich gewesen, weiß Dipl. Ing. Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden.

Doch weil diese Rücklagen gerade bei Gebäuden aus den 1970er- und 1980er-Jahren nur höchst selten angepasst wurden und auch die Umstellung von DM auf Euro weithin unberücksichtigt blieb, reichen sie für die nunmehr notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht aus. Dafür müssen die Eigentümer eine Sonderumlage leisten. Wer beim Kauf einer Wohnung nicht damit gerechnet hat, kann unter Umständen unter finanziellen Druck geraten.

Deshalb sollte beim Erwerb einer Eigentumswohnung im Bestand neben dem Zuschnitt und der Lage immer auch das Bauzeitalter, der bauliche Zustand der Gesamtanlage, die bereits erfolgten oder nicht erfolgten Renovierungen/Modernisierungen sowie die Höhe der bestehenden Instandhaltungsrücklage im Verhältnis zu den ursprünglichen Baukosten betrachtet werden. Gerade Sanierungen von Gebäuden aus den 1970er- bis in die 1990er-Jahren können aufgrund von Schadstoffbelastungen - Stichwort: Asbest - erheblich zu Buche schlagen.

Der VPB empfiehlt deshalb, vor dem Kaufabschluss für eine gebrauchte Immobilie einen unabhängigen und kompetenten Bausachverständigen zu Rate zu ziehen. Er kann nach einer Vor-Ort-Begehung sowie auf Grundlage der protokollierten Eigentümerversammlungen beurteilen, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die Käufer zu rechnen haben. Wer vorschnell zugreift, läuft Gefahr, zusätzlich zur Tilgung des Kaufkredits für etwaige anstehende Reparaturen oder Modernisierungen eine Sonderumlage nachfinanzieren zu müssen.

Fachbetrieb  
nach §19 WHG

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

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

TÜV-Mängelbeseitigung

**Ringwald**  
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

<b>Holzbau</b>	<b>Dachdeckerei</b>
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbausanierungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gauben

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

**Baudler**  
Dach

.. wir steigen Ihnen aufs

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

Oltmannsstraße 26 • 79100 Freiburg  
Fon 0761-4 56 86 30 • [post@baudler.de](mailto:post@baudler.de)  
[www.baudler.de](http://www.baudler.de)

# Tiny Houses

## Wohnen auf kleinem Raum

In Zeiten zunehmenden Wohnraummangels und steigender Baukosten werden die sogenannten Tiny Houses immer beliebter. Der Begriff stammt aus dem Englischen und bezeichnet Häuser mit weniger als 50 Quadratmetern Wohnfläche, die als komplett fertig montiertes kleines Häuschen geliefert werden.

„Viele Interessenten sind der Meinung, dass die Aufstellung eines Tiny Houses schnell geplant und unkompliziert in der Umsetzung ist“, berichtet Johannes Laible, Vorstandsmitglied des Tiny House Verbandes e. V. Doch ob das Mini-Haus auf Rädern oder auf einem Fundament steht – um eine Baugenehmigung kommt niemand herum, der in Deutschland ein Tiny House dauerhaft bewohnen möchte. Sobald es zu Wohnzwecken auf einem Grundstück steht, ist es als Gebäude der Gebäudeklasse 1 einzurichten und benötigt – ebenso wie ein herkömmliches Einfamilienhaus – eine Baugenehmigung.

### LANDESBAUORDNUNG IST MASSGEBEND

Zudem muss das Grundstück erschlossen sein. „Wer Frust bei der Umsetzung des Bauvorhabens vermeiden möchte, sollte auf jeden Fall eine Bauvoranfrage stellen“, rät Laible. Bauherren, die das Haus lediglich als Ferienhaus nutzen wollen, können je nach Landesbauordnung auf tolerantere Bebauungspläne setzen. Allerdings muss auch hier das Grundstück erschlossen sein. Ist dauerhaftes Wohnen geplant, sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bindend. Entsprechend der Gesetzesvorgaben muss ein Tiny House natürlich auch gedämmt werden. Da jeder Zentimeter Wohnraum zählt, ermöglichen Hochleistungsdämmstoffe, die eine geringere Stärke als herkömmliche Varianten aufweisen, schlanke Wandaufbauten. Sie sind allerdings auch teurer als die gängigen Dämmmaterialien.

### HEIZSYSTEME KOMBINIEREN

Ein wichtiger Planungsschritt ist die Entscheidung für ein Heizsystem. Vom Holz- oder Pelletofen über eine Infrarotheizung bis hin zur Luft-Luft-Wärmepumpe gibt es viele unterschiedliche Systeme mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen. Vor allem sollte man darauf achten, ob das Heizungssystem Geräusche verursacht und bedenken, dass beispielsweise Holz- oder Pelletöfen Stauraum für das Heizmaterial benötigen. Elektroheizungen wiederum können Stromfresser sein.

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach oder an der Fassade sind grundsätzlich eine kostensparende und ökologische Lösung zur Stromerzeugung. Doch für den benötigten Strom an trüben Tagen, wenn die Sonne nicht scheint, sollte ein Stromspeicher eingeplant werden. Zudem ist in der Regel die Dachfläche eines Tiny Houses zu klein, um den Energiebedarf für eine Vollheizung zu decken. Zu erwägen ist daher eine Kombination unterschiedlicher Heizsysteme. Für die Erzeugung von warmem Wasser sind Durchlauferhitzer und Elektroboiler sehr gängig. Die Luxusvariante ist ein sogenannter wassergeführter Holzofen. Der Brennraum ist dabei von einem Wassertank umgeben, und das aufgeheizte Wasser wird über Leitungen an die Ausgabestellen geführt. Im Winter dient derselbe Ofen auch als Heizung. Allerdings muss er befeuert werden, und auch hier müssen Lagerkapazitäten für das Brennmaterial vorhanden sein.

### LÜFTUNGSKONZEPT VORSEHEN

„Insbesondere in kleinen Räumen sollte man ein besonderes Augenmerk auf einen ausreichenden Luftaustausch setzen. Ist dies nicht gewährleistet, besteht Schimmelgefahr. Eine kontrollierte Lüftung ist dann dringend anzuraten“, rät Johannes Laible. Ausreichend Stauraum ist bei einem Tiny House grundsätzlich Mangelware, daher sind kluge und durchdachte Innenausbauten die Lösung. Eine herkömmliche Treppe, die in die zweite Ebene führt, benötigt Platz. Hier sind Klapptreppen, die dank eines ausgeklügelten Mechanismus seitlich an die Wand geklappt werden, eine kluge Alternative. Das gilt auch für Betten, die in großen Schubladen unter einem Podest verschwinden, oder stabile Küchenschubladen, die mit einer aufliegenden Ablageplatte zusätzliche Arbeitsfläche schaffen.

Natürlich ist auch eine Wohnraumerweiterung mit einem Tiny House möglich: beispielsweise als Aufstockung einer Flachdachgarage oder als Anbau an ein bestehendes Haus, sofern die Statik dies zulässt und eine Baugenehmigung vorliegt. Mittlerweile gibt es auch einige Tiny-House-Siedlungen, in denen die Bewohner gemeinschaftlich leben. Das hat den Vorteil, dass Flächen wie Spielplatz, Gemüsegarten oder Ladestationen für E-Autos von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden können.

Susanne Speckter

### BUCHTIPP

Inspirierende und praktische Tipps rund um das Thema Tiny House; Tiny House – Das große Praxisbuch; Autor: Kevin Rechsteiner; AT Verlag; 39,00 Euro; ISBN 978-3-03902-050-8



DIE  
ELEKTRO  
LICHT UND  
NETZWERK  
EXPERTEN

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

- SERVICE
- ELEKTRO
- LICHT
- GEBÄUDE-  
SYSTEMTECHNIK
- SOLAR
- KOMMUNIKATION

**elektro-ehret**

**BRINGEN SIE IHRE  
ENERGIEKOSTEN ZUM  
SCHMELZEN!**

[www.elektro-ehret.de](http://www.elektro-ehret.de)

Unsere Photovoltaikanlagen bringen nicht nur die Sonne ins Haus, sondern auch Ihre Energiekosten zum Schmelzen.

# Bauen mit Holz

## Ein Baustoff für alle Fälle

Der Einsatz des traditionellen Baustoffes vereinigt viele Vorteile. Holz ist nachhaltig, gesund und vielseitig einsetzbar.

Bauen mit Holz kommt immer mehr in Mode. Das gilt nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für Mehrfamilienhäuser.

„Der Marktanteil von Neubauten aus Holz legt kontinuierlich zu“, berichtet Rainer Kabelitz-Ciré, Geschäftsführer von Holzbau Deutschland – dem Fachverband der Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes.

So lag im Wohnungsbau der Anteil der genehmigten Gebäude 2023 in Holzbauweise bei 22,0 Prozent (Vorjahr: 21,3 Prozent). In Baden-Württemberg und Bayern waren es sogar mehr als 30 Prozent. Wie in der gesamten Baubranche bekam allerdings auch der Holzbau die schwierige Baukonjunktur zu spüren.

### HOHE VORFERTIGUNG MÖGLICH

Holz wird heute vielfältig genutzt – von der Konstruktion mehrstöckiger Häuser über die Fassadengestaltung bis hin zum Innenausbau. Von Vorteil ist beim Bauen mit Holz die hohe Vorfertigungsstufe. Ganze Wände mit und ohne Fenster können witterungsunabhängig in der Produktionshalle vorgefertigt und dann ausgeliefert werden. Wochenlange Baupausen für Trockenphasen von Beton und Mauerwerk fallen weg. Das hilft, Bauzeit und Kosten zu sparen.

Besonders verbreitet ist die sogenannte Holzrahmen-Bauweise. „Kernstück bildet ein Holzrahmen aus senkrechten und waagerechten Kanthölzern. Die so entstehenden Gefache werden dann gedämmt und der Holzrahmen beplankt“, erklärt der gelernte Zimmerer und Bauingenieur. Dabei können die Holzwände sowohl innen als auch außen verputzt werden.

Darüber hinaus verfügt Holz über sehr gute energetische Eigenschaften. „Holz hat eine geringe Wärmeleitfähigkeit und dämmt die Häuser gut“, betont Rainer Kabelitz-Ciré. Dadurch reduziert sich der Energieverbrauch beim Heizen.

### HOLZ HILFT BEIM KLIMASCHUTZ

Als Baustoff der Zukunft gilt Holz wegen seiner nachhaltigen Eigenschaften. „Wenn ein Baum wächst, entzieht er der Atmosphäre während des biochemischen Prozesses der Photosynthese Kohlendioxid, bindet den Kohlenstoff im Holz und gibt den Sauerstoff in die Atmosphäre ab“, erklärt der Holzbau-Experte. Und nicht nur das: Wer mit Holz baut, benötigt weniger Beton und Stahl, bei deren Herstellung viel Kohlendioxid freigesetzt wird.

Holz ist aber nur dann ein nachhaltiger Baustoff, wenn es aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern kommt. Das bedeutet, dass nur so viel Holz dem Wald entnommen wird, wie wieder nachwächst. Auch sollten die Transportwege nicht zu lang sein.

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
info@elektro-messmer.de www.elektro-messmer.de



### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

„In Deutschland wird vorrangig Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft aus Mitteleuropa verbaut“, weiß Kabelitz-Ciré. Nicht zu vergessen, dass Holz auch gut zu recyceln ist.

### KONSTRUKTIVER HOLZSCHUTZ IST WICHTIG

Wenn bereits in der Planungs- und Bauphase der konstruktive Holzschutz beachtet wird, kann auf chemischen Holzschutz verzichtet werden. „Dächer und Bauteile müssen so angeordnet und verkleidet sein, dass ein effektiver Schutz vor Feuchtigkeit gegeben ist und damit ein Pilzbefall verhindert wird“, erklärt der Bauingenieur. Erforderlich sind dabei vor allem ausreichende Dachüberstände, Ablaufschrägen an horizontalen Flächen und spritzwassergeschützte Sockel.

Und sollten bestimmte Bauteile Wind und Wetter sehr stark ausgesetzt sein, dann können besonders widerstandsfähige Sorten wie Lärche, Douglasie oder Eichenkernholz ausgewählt werden. Und damit auch Insekten keine Freude am verbauten Holz haben, wird heute technisch getrocknetes Holz zum Bauen verwendet.

### BRANDGEFAHR NICHT HÖHER ALS BEI ANDEREN GEBÄUDEN

Bauherren müssen sich keine Sorgen wegen Feuer und Lärm machen. „Holzhäuser unterliegen den gleichen gesetzlichen Brand- und Schallschutzbestimmungen wie Häuser, die in anderer Bauweise erstellt worden sind“, erläutert Kabelitz-Ciré. Die Brandgefahr von Holzhäusern sei damit nicht höher. Versuche hätten gezeigt, dass Holz im Brandfall standsicher ist, da sich um die Balken eine Schicht schützender Holzkohle bildet.

Bleibt die Frage, ob es bei Holzhäusern öfter Genehmigungsprobleme gibt als bei anderen Gebäuden. Auch das verneint der Experte: „Beim normalen Eigenheimbau gibt es keine Unterschiede in den Genehmigungsverfahren“, sagt er mit Blick auf die Landesbauordnungen.

Beruhigt haben sich bereits seit längerem die Holzpreise. Nach heftigen Preissprüngen Anfang der 2020er-Jahre haben sie sich wieder auf dem Niveau von vor der Krise eingependelt. „Hier sehen wir wieder eine Normalisierung“, resümiert Kabelitz-Ciré und ergänzt, dass die Materialpreise im Holzbau nur einen geringen Teil der Gesamtkosten ausmachen.

Karin Birk

**elektro ullmann**

Nelly-Sachs-Straße 6  
79111 Freiburg im Breisgau  
info@elektro-ullmann.de  
Tel.: 0761 / 470 949 00

- Elektroinstallation
- Elektromobilität
- Industriewartung
- Photovoltaikanlagen
- Gebäudesystemtechnik
- Energiespeicher

# Komfortlüftung im Sommer:

Frische Luft und angenehme Raumtemperaturen

In heißen Sommern heizt sich die Luft in Innenräumen schnell unangenehm auf. Die Kühlung und Durchlüftung muss dann nachts bei niedrigeren Außentemperaturen erfolgen. Mit den Komfortlüftungsgeräten von Meltem ist es jedoch möglich, die angenehme Kühle länger in den Räumen zu halten.

Das Prinzip der Wärmerückgewinnung mit der Komfortlüftung beruht auf dem energieeffizienten Austausch von Wärme zwischen der Raumluft (Abluft) und der Außenluft (Zuluft). Dafür werden die Luftströme im sogenannten Kreuzgegenstrom-Wärmeübertrager in einem raffinierten Lamellensystem durch getrennte Luftkanäle geleitet. So kommen sie nicht miteinander in Berührung, wodurch eine Vermischung von Abluft und frischer Außenluft verhindert wird. Die warme Abluft gibt ihre Wärme dabei an die frische, effektiv gefilterte Zuluft ab.

An warmen Sommertagen dagegen, wenn die Luft außen wärmer ist als innen, kehrt sich der Prozess um. Dann wird die zugeführte, warme Außenluft mit der abgeföhrten kühleren Raumluft abgekühlt. Dieser umgekehrte Effekt bewirkt, dass die Wohnräume temporär eine angenehme Kühle behalten.

Die Komfortlüftungsgeräte können auch zur nächtlichen Querlüftung genutzt werden, die besonders bei Geräusch- oder Pollenempfindlichkeit der klassischen Fensterlüftung vorzuziehen ist. Hierfür werden die Lüftungsgeräte so eingestellt, dass ab einer gewünschten Uhrzeit nur Zuluft oder nur Abluft in einer höheren Stufe läuft. Damit ist die Wärmerückgewinnung ausgeschaltet. Bei unterschiedlicher Einstellung der Geräte (nur Zuluft / nur Abluft) kann so eine Querlüftung erzeugt werden, die die kühle Außenluft einströmen lässt und die warme, verbrauchte Abluft abführt.

Ist ein Raumklimagerät vorhanden, stellt die Komfortlüftung eine perfekte Ergänzung dar. Während der Raum durch das Klimagerät aktiv gekühlt wird, versorgt das Lüftungsgerät die Innenräume mit Frischluft. Denn kalte Luft ist nicht gleich frische Luft. Mit der passiven Rückgewinnung der kühleren Lufttemperatur durch den Wärmetauscher lässt sich in der Kombination mit einer Klimaanlage deren Energieverbrauch tagsüber deutlich senken.

Weitere Informationen gibt es unter [meltem.com](http://meltem.com).

## Nicht nur aufs Äußere achten Verlegeunterlagen geben Fußböden stabile Basis

Welcher Bodenbelag sieht schön aus und passt zu welchem Raum? Mit der Beantwortung dieser Frage verbringen Renovierer meist viel Zeit. Für einen dauerhaften Geh- und Wohnkomfort muss jedoch das komplette Bodensystem funktionieren. Ein entscheidender Faktor dabei ist die so genannte Verlegeunterlage – eine zusätzliche elastische Schicht zwischen Estrich und Belag. Sie kann bei Tritten und Stößen wie ein Stoßdämpfer wirken, was die Haltbarkeit und Lebensdauer des Fußbodens erhöht. Verlegeunterlagen reduzieren außerdem den Trittschall und wirken sich positiv auf den Gehkomfort aus. Um eine gute Raumluft zu gewährleisten, sollten sämtliche beim Fußbodenauflauf verwendeten Baumaterialien – ob Estrich, Unterlagsbahn oder Klebstoff – absolut wohngesund sein. Man erkennt diese Produkte am Emicode-EC1-Siegel.

Von robusten Fliesen über edles Parkett bis hin zu trendigen Vinylböden: Auf der Suche nach dem passenden Bodenbelag haben Bauherren und Renovierer oft die Qual der Wahl. Auch die Auswahl der Farben und Texturen ist riesig. Entsprechend viel Zeit fließt in die Suche nach dem „schönsten“ Bodenbelag. Doch Optik ist nicht alles. Fußböden müssen auch ihren Zweck erfüllen, ständige Tritte und spitze Absätze aushalten sowie Möbel, die verschoben werden. Hinzu kommen tobende Kinder, Haustierkrallen und vieles mehr. Um das alles zu ertragen, benötigt die Oberfläche ein solides Fundament. Hier kommt die Verlegeunterlage ins Spiel. Sie liegt zwischen Estrich und Bodenbelag, dämpft die Belastungen ab und schützt so den schicken Boden vor Beschädigungen.

Auch kleinere Unebenheiten, die man in jedem Estrich findet, lassen sich mit der richtigen Verlegeunterlage ausgleichen. So wird das Szenario von schräg stehenden oder kippelnden Möbeln vermieden. Unter einen millimeterdünne Vinylbelag

## Vermietungsservice

Wir entlasten Sie von der Suche nach geeigneten, solventen Mietern.



**Haus & Grund®**  
Immobilien GmbH Freiburg



Wir unterstützen Sie umfassend!



Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0761 389560-17

E-Mail: [krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de](mailto:krueger.immobiliens@haus-grund-freiburg.de)



gehört grundsätzlich eine druckfeste Unterlage. Diese erhöht die Belastbarkeit des Bodens gegenüber Stuhlrollen bzw. schweren Einrichtungsgegenständen. Gleichzeitig verhindert die Unterlage, dass sich der Untergrund im elastischen Belag abzeichnet. Unter sehr harten Böden, wie etwa Parkett, sollten sich indes weiche, geschäumte Materialien befinden. Diese reduzieren den Trittschall sowohl im Wohnraum als auch im darunter liegenden

Zimmer. Verlegeunterlagen ermöglichen darüber hinaus eine gewisse Wärmedämmung. Deshalb eignen sie sich gerade unter fußkalten Böden wie Fliesen oder im nicht unterkellerten Erdgeschoss.

Abhängig vom Anwendungsfall kommen unterschiedliche Materialien als Verlegeunterlage in Frage. Dies können beispielsweise Holz, Pappe, Kork, Kautschuk oder verschiedene

geschäumte sowie ungeschäumte Kunststoffe sein. Fazit: Verlegeunterlagen wirken sich positiv auf Haltbarkeit und Langlebigkeit eines jeden Bodensystems aus. Darüber hinaus steigern sie den Wohn- und Gehkomfort.

Das ist aber noch nicht alles: Immer wichtiger wird für Bauherren und Renovierer die Wohngesundheit. Emissionsarm müssen daher alle Komponenten des Fußbodensystems sein – vom Estrich über die Verlegeunterlage und den Klebstoff bis zum Oberbelag einschließlich der Fugendichtstoffe. Profis verwenden daher ausschließlich Produkte mit dem Emicode-Siegel. Diese erfüllen die weltweit strengsten Emissionsgrenzwerte. Nachhaltige, umweltverträgliche und wohngesunde Baumaterialien schonen gleichzeitig die Ressourcen unseres Planeten. Und schließlich sind hochwertige, gesunde Bauprodukte auch ein wichtiger Faktor für den Wiederverkaufswert einer Immobilie.



## Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
<b>Buderus</b>	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
<b>GÖTZ+MORIZ</b> bauen + modernisieren	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
<b>GETService</b>	Versicherungen	Vorteilkonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
<b>GEV</b>	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
<b>Handwerkerservice</b>	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste unter <a href="http://www.hausgrund-freiburg.de">www.hausgrund-freiburg.de</a> abrufbar
<b>Lifta</b>	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
<b>ROLAND</b> RECHTSSCHUTZ-VERSICHERUNG	Rechtsschutz-versicherung	Vorteilkonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
<b>Sparkassen Versicherung</b>	Sonderkonditionen bei vielen Privat-Schutz-Produkten	Neukunden erhalten Nachlass von 10 %, Bestandskunden ggf. 5 %	Gutschein unter: <a href="https://www.sparkassenversicherung.de/content/_micro/hausundgrund/">https://www.sparkassenversicherung.de/content/_micro/hausundgrund/</a>
<b>WAREHaus</b>	Software für die Betriebskosten-abrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND**

**August 2024, 119,7**

**VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

**August 2024, 119,1**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

## BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2024 **3,37%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **8,37%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **12,37%**.



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:




# Adressänderung?

**Neue E-Mail-Adresse? Neue Bankverbindung?**

Sie haben eine neue Anschrift, eine neue Telefonnummer oder eine neue Bankverbindung? Bitte teilen Sie uns alle Änderungen bei Ihren Kontaktdaten- und Bankdaten umgehend mit. Sie ersparen uns damit viel Arbeit! Sie können uns Ihre geänderten Daten schriftlich oder per Mail an die E-Mail-Adresse verband@haus-grund-freiburg.de zukommen lassen. Sie wollen lieber anrufen? Frau Freygang und Frau Heiny nehmen Ihre Änderungen gerne auch telefonisch zu den üblichen Geschäftszeiten unter Tel. 0761/38056-0 entgegen.

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Unsere Dienstleistungen

## BÜROZEITEN

Mo - Fr 8.30 - 12.30 Uhr Telefon 0761/38056 - 0

Mo, Di, Do 14.00 - 16.30 Uhr

Mi 14.00 - 19.00 Uhr

## PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung telefonisch
- Jeden 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung persönlich
- 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, Miatern u.a.
- Formularverkauf
- Besonders günstige Grundstücks- und Mietrechtsschutzversicherung
- Besonders günstige Versicherungen rund um Haus und Wohnung
- Verwaltung, Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilien durch unsere Verwaltungsgesellschaft
- Handwerkerservice für Mitglieder mit 5% Rabatt

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.10.2024**

# Verlagsprogramm

## VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?  
Dafür hab ich  
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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



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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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





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

J. Rottler KG · Bötzinger Str. 10 · 79111 Freiburg  
Tel. 0761/429 26 · Fax 49 36 69



seit 1870

**Klar** Adolf  
Sanitärtechnik

Ferdinand-Weißen-Straße 123 - 79106 Freiburg  
Tel. (0761) 27 81 88 - klar-sanitaertechnik@t-online.de

**MANNER**  
Gipser- und  
Stukkateurbetrieb  
G m b H  
*Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*

Geschäftsführer:  
Werner, Frank u.  
Patrick Zipse  
Schäppleweg 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)

## Nasse Wände? Feuchter Keller?



ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.  
Abdichtungstechnik Thomas Walzer  
07644 - 929496 oder 07641 - 9674469  
[www.isotec-walzer.de](http://www.isotec-walzer.de)

**ISO-TEC**  
IMMER BESSER.

WIE ERREICHEN SIE 13.400 LESER MIT  
19.000 HÄUSERN UND 65.000 WOHNUNGEN?  
RUFEN SIE UNS AN!

**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)

Können wir.  
Machen wir.

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



**Veeser**  
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 868 34

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

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



Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

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

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