

108. Jahrgang

Ausgabe  
11 | 2024



# Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



**Sagen Sie öffent-  
lich Ihre Meinung!**

APPEL AN PRIVATE  
IMMOBILIENEIGENTÜMER

**Erste Urteile in  
Sachen Grundsteuer**

KLÄGER GEHEN IN REVISION

**Heiztipps für den  
Winter**

RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

5-Zimmer-Eigentumswohnung ca. 142 m<sup>2</sup> mit Top-Ausblick  
Die Eigentumseinheit ist aufgeteilt in eine 4-ZW ca. 106 m<sup>2</sup> (bezugsfrei,) mit EBK, Parkett, Tageslichtbad mit Wa+Du., sep. WC, 2 große Balkone sowie eine angrenzende 1-ZW ca. 36 m<sup>2</sup> mit Singleküche, Duschbad, Balkon, vermietet, Garage vorhanden, Öl-ZH, VA 133 kWh/m<sup>2</sup>a, E,

KP € 629.000,-



### FREIBURG - ZÄHRINGEN

1-Zimmer-Wohnung ca. 36 m<sup>2</sup> im 9. OG, Hochhaus, Baujahr 1972, Laminatboden, Duschbad, Singleküche, Balkon, zum Bezug frei, Öl-ZH, VA 133 kWh/m<sup>2</sup>a, Parkmöglichkeiten vor dem Haus

KP € 170.000,-



### 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,-

**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 Dr. Kai Warnecke zum Präsidenten der UIPI gewählt  
Nachfolge von Stratos Paradias
- 4 City Report Freiburg  
Nachfrage im Kaufsegment konzentriert sich in Freiburg auf Objekte mit geringem Sanierungsaufwand
- 6 **Sagen Sie öffentlich Ihre Meinung!**  
**Appell an private Immobilieneigentümer**
- 7 Warum ein bisschen Frugalismus nie schadet  
Persönliche Finanzen planen

**RECHT & STEUER**

- 8 **Erste Urteile in Sachen Grundsteuer liegen vor**  
Kläger gehen in Revision
- 10 Fragen und Antworten zum Grundsteuerbescheid von der Kommune
- 12 Rechtsschutzversicherung  
Eigenbedarfskündigung zugunsten der Cousine
- 12 Landhaus-Eigentümerin will ihre Ruhe haben  
Die Gemeinde muss beliebten Rad- und Wanderweg auf privatem Grund nicht sperren

**WOHNUNGSEIGENTUM**

- 13 Wohnungseigentümersammlung vor 17 Uhr:  
So viel Handlungsspielraum haben Immobilienverwalter bei der Festlegung des Zeitpunkts
- 14 Pflichtverletzung des GdWE-Verwalters  
Kein Anspruch von Einzeleigentümern gegen den Verwalter
- 14 WEG lockert Tierhaltungsverbot  
Wohnungseigentümerin mit Tierhaarallergie focht den Beschluss erfolglos an

**RUND UMS HAUS**

- 15 **Heiztipps für den Winter**  
Mit richtigem Heizen und Lüften den Energieverbrauch senken
- 16 Beratung & Förderung  
Einbruchsschutz - in vielen Wohnungen unzureichend
- 17 Smarthome-Trends  
Innovation im Eigenheim
- 18 Frostschäden im Winter vermeiden  
Wie Haus und Garten die Kälte gut überstehen

**VERBANDSINFO**

- 19 Qualifizierter Mietspiegel 2024  
für die Gemeinde Hinterzarten, Feldberg, Lenzkirch, Schluchsee und St. Blasien
- 20 Haus & Grund Freiburg informiert!  
Starkregen - Eigentümer können vorsorgen
- 21 Wohnungslosigkeit geht uns alle an!  
Haus & Grund Freiburg unterstützt die Wohnraumagentur Brückenschlag
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung? Neue E-Mail-Adresse?  
Neue Bankverbindung?
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

**stein + form gruppe 0761 - 5034888**

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

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




**sonnengold**

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



# Dr. Kai Warnecke zum Präsidenten der UIPI gewählt

## Nachfolge von Stratos Paradias

Die Vereinigung der europäischen Eigentümerverbände (UIPI) hat Dr. Kai H. Warnecke zu ihrem neuen Präsidenten gewählt. Dr. Warnecke wird dieses Ehrenamt am 1. Januar 2025 antreten und folgt auf Stratos Paradias, der 20 Jahre an der Spitze der UIPI stand.

Dr. Warnecke ist seit vielen Jahren eine prägende Persönlichkeit der deutschen Wohnungspolitik. Seit 2016 ist er Präsident von Haus & Grund Deutschland. Diese hauptamtliche Funktion wird auch weiterhin der Schwerpunkt seiner Tätigkeit sein. Mit seinem juristischen Hintergrund und seiner Expertise in der Immobilienwirtschaft setzt er sich konsequent für den Schutz des privaten Eigentums ein. Seit 2004 ist Dr. Warnecke Mitglied des Exekutivcomitees der UIPI und seit 2016 einer ihrer Vizepräsidenten, wodurch er maßgeblich zur strategischen Ausrichtung der Organisation auf europäischer Ebene beigetragen hat.

Stratos Paradias, der die UIPI über vier Jahrzehnte hinweg mitgestaltet hat, hinterlässt ein beeindruckendes Erbe. Unter seiner Führung entwickelte sich die UIPI zu einer zentralen Stimme für Immobilieneigentümer in ganz Europa und setzte sich erfolgreich für deren Interessen auf EU-Ebene ein. Paradias' Führungsstärke prägte die Entwicklung der Organisation und bleibt ein Fundament für deren künftige Arbeit.

Dr. Warnecke übernimmt die Rolle des Präsidenten mit einer klaren Vision für die Zukunft der UIPI. In seiner Dankesrede betonte er: „Ich fühle mich geehrt, dieses Ehrenamt anzutreten und die Arbeit meines Vorgängers Stratos Paradias fortzuführen. Ich freue mich darauf, das starke Erbe der UIPI weiter auszubauen und gleichzeitig den Herausforderungen des heutigen Immobilienmarktes zu begegnen. Gemeinsam werden wir nachhaltige und faire Lösungen für Immobilieneigentümer in ganz Europa vorantreiben.“

### ÜBER DR. KAI H. WARNECKE

Dr. Kai H. Warnecke, geboren 1972, studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten Passau, Glasgow und Kiel. Seine Promotion erlangte er an der Humboldt-Universität zu Berlin, wo er sich auf steuerbegünstigte Immobilieninvestitionen spezialisierte. Seit 2003 ist Dr. Warnecke bei Haus & Grund Deutschland tätig und stieg über verschiedene Positionen bis zum Präsidenten auf. Er setzt sich leidenschaftlich für die Rechte von Immobilieneigentümern ein und ist seit vielen Jahren auf nationaler wie internationaler Ebene in der Interessenvertretung aktiv.

# City Report Freiburg

## Nachfrage im Kaufsegment konzentriert sich in Freiburg auf Objekte mit geringem Sanierungsaufwand

„Der Kreis der Kaufinteressenten am Freiburger Wohnimmobilienmarkt beschränkt sich derzeit hauptsächlich auf sehr eigenkapitalstarke Akteure. Insgesamt zeigte sich die Nachfrage im Frühjahr 2024 weiterhin verhalten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Freiburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Demgegenüber steht ein sehr angespannter Mietwohnungsmarkt mit spürbar anziehenden Mieten.“

Im Kaufsegment sind derzeit insbesondere Bestandswohnungen, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden, gefragt. Bei diesen

Objekten stehen meist keine energetischen Sanierungsmaßnahmen an bzw. diese sind überschaubarer als bei älteren Immobilien. Im Neubau ist die Nachfrage trotz der in der Regel guten energetischen Kennwerte wegen noch immer sehr hoher Angebotspreise recht verhalten. Angesichts der zuletzt immens gestiegenen Baukosten gab es hier weniger Spielraum für Preisnachlässe.

Gegenüber Frühjahr 2023 haben sich die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen im Frühjahr 2024 somit nur unwesentlich um -0,3 % auf im Schnitt 6.290 €/m<sup>2</sup> reduziert. Für Bestandsobjekte mussten Käufer mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.730 € (-3,3 %) spürbar weniger aufbringen.

Auch im Segment der Häuser zum Kauf kam es im Betrachtungszeitraum zu Preisnachlässen: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 865.000 € (-2,9 %). Doppelhaushälften lagen bei 769.000 € (-2,0 %), Reihenmittelhäuser bei 672.000 € (-2,9 %).

„Auf Grund der immer noch sehr hohen Kaufpreise bzw. stark gestiegenen Finanzierungskosten nehmen einige Kaufinteressenten unter anderem Abstriche bei der Wohnfläche in Kauf.“

## FENSTERABDICHTUNG

• Energiesparend (ca. 25 %)  
 • Lärmämmend (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  
 Tel. 0761 478 72 42  
 www.ft-fensterabdichtung.de

wir sind spezialisiert...



Andere suchen - vor allem wenn der Eigenkapitalanteil vergleichsweise gering ist - alternativ nach adäquaten Mietobjekten“, erklärt Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH in Freiburg. „Mit dieser Verschärfung der Nachfrage bei einem konstant zu niedrigem Angebot hat der Mietmarkt zuletzt deutlich stärkere Mietsteigerungen erfahren als in den Vorjahren.“

Am Mietwohnungsmarkt sind vom kleinen Einzimmerapartment bis hin zur familiengerechten Vierzimmerwohnung praktisch sämtliche Objekttypen sehr gefragt. Die Neuvertragsmieten lagen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 13,90 €/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen (+6,1 % gegenüber Frühjahr 2023), 14,60 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen (+4,3 %) und 16,10 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (+5,2 %).

Betrachtet man die Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre, so zeigten die Baugrund- sowie Kaufpreise infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023, nach einer langen von Zuwächsen geprägten Zeit, teils spürbar nach unten.

In der Gesamtbetrachtung (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Freiburg jedoch in allen untersuchten Marktsegmenten zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser legten mit +40 % am deutlichsten zu, mit relativ großem Abstand folgen freistehende Einfamilienhäuser/Bestand sowie Eigentumswohnungen/ Bestand mit jeweils +25 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser verteuerten sich im Untersuchungszeitraum um +22 %, Mietwohnungen/Bestand um +21 %.

#### Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabekriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der Mietmarkt in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.



wertsteigern.

# Daheim

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/  
daheim](http://sparkasse-freiburg.de/daheim)

Weil's um mehr  
als Geld geht.



Sagen Sie öffentlich Ihre Meinung!

## Appell an private Immobilieneigentümer

Geht man von den oft gehörten Meinungen aus, dann sind Immobilieneigentümer reiche Leute: Vermieter bekämen doch hohe Mieteinnahmen, wie könne man da jammern? Mit Wohnraum würden Eigentümer hohe Gewinne erzielen, um noch reicher zu werden. Oder auch: Erben von Immobilien sollten doch froh sein, Vermögen umsonst oder eben mit einer nur geringen Steuerbelastung zu erhalten. Wer eine Immobilie erbt, der könnte doch auch mal locker 100.000 Euro für die Erbschaftsteuer aufbringen.

Diese und ähnliche Aussagen beherrschen oftmals die öffentliche Meinung. Doch haben sie mit der Realität, mit der private Vermieter konfrontiert sind, wenig zu tun. Etwas deutlicher ausgedrückt: Die Misere von Immobilieneigentümern wird in der öffentlichen Diskussion zu wenig erkannt und thematisiert. Zum Beispiel sehen sich viele Erben nicht mehr in der Lage, bei Übertragungen des Immobilienvermögens die anfallende Schenkungsteuer oder im Todesfall die Erbschaftsteuer zu bezahlen. Die Belastungen sind einfach zu hoch geworden.

### DIE MÄR VON DEN IMMER WEITER STEIGENDEN MIETEN

Weiterhin hält sich das Bild der immer weiter steigenden übersteuerten Mieten. Doch dieser Sachverhalt wird zu wenig in Relation gesetzt: Denn auch die Löhne und Gehälter steigen

stetig, und zwar im Schnitt stärker als die Mieten. Dass die Menschen natürlich in Zeiten von hoher Inflation und steigenden Lebenshaltungskosten mehr Geld in der Tasche haben müssen, ist nur gerecht. Fakt ist auch, dass angesichts von steigenden Darlehenszinsen, Fachkräftemangel und hohen Personalkosten die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von Immobilien steigen. Nur darf sich das nicht auf die Miete auswirken. Um dies sicherzustellen, wird politisch mit diversen Instrumenten wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und einer ortsüblichen Vergleichsmiete, die die Realität nicht abbildet, nachgeholfen. Nur für das eigentliche Problem, dass vor diesem Hintergrund noch kaum jemand neuen (Miet-)Wohnraum schaffen möchte, hat die Politik noch kein Instrument ersonnen.

Nicht finanzierbare Sanierungskosten in Zeiten der Energiewende Hinzu kommt, dass im Zuge der Energiewende den Gebäuden ganz neue Anforderungen abverlangt werden: eine Fassaden-dämmung, neue Fenster und ein gedämmtes Dach, damit das neue Heizungssystem – wahrscheinlich eine Wärmepumpe – auch im Altbau effizient eingesetzt werden kann. Eine umfassende energetische Sanierung ist für viele Eigentümer nicht finanzierbar. Schließlich hat man Immobilienvermögen, sogenanntes Betongeld, nicht im Geldbeutel. Die Mieteinnahmen reichen nicht aus, um hohe Summen auf die Seite zu legen. Schließlich ist auch die Steuerbelastung enorm. Viele Immobilieneigentümer verfügen nicht über genügend Eigenkapital, sodass sie einen Sanierungskredit aufnehmen müssen – und dies eventuell nicht können. Reichen die Mieteinnahmen nicht aus, muss die Immobilie veräußert werden, und ein weiterer privater Vermieter wird vom Markt verdrängt. Seinen Platz nehmen in den meisten Fällen dann große Immobilienunternehmen ein.

### PRIVATE VERMIETER SIND SOZIALE VERMIETER

Dabei sind private Vermieter soziale Vermieter, wie unsere Befragung regelmäßig zeigt: Unter unseren Mitgliedern befinden sich viele Eigentümer, die bezahlbare Wohnungen anbieten wollen, um somit zum Gemeinwohl beizusteuern. Viele private Vermieter erhöhen die Miete nur selten während eines laufenden Mietverhältnisses und sind an einem langfristigen guten Verhältnis zu ihren Mieter interessiert. Besonders diese Eigentümer, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten, sind übrigens von der Kappungsgrenze betroffen. Und noch ein weiterer Stein wird sozialen Vermietern in den Weg gelegt: Schließlich dürfen Vermieter in der Regel nicht unter 50 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, um nicht den Werbungskostenabzug gekürzt zu bekommen.

### APPEL 1: SAGEN SIE IHRE MEINUNG!

Haus & Grund bekommt immer wieder Anfragen von Journalisten, ob wir Immobilieneigentümer vermitteln können, die sie zu den Problemen interviewen können. Die Resonanz ist leider meist gering. Wir raten: Reden Sie über die Probleme, schweigen Sie nicht. Damit leisten Sie einen wertvollen Beitrag zu unserer Arbeit, bei der wir der Politik und der allgemeinen Öffentlichkeit Missstände im Mietrecht und in allen anderen Rechtsbereichen

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](mailto:freiburg@enerix.de)

Tel.: 0761 76656666

07664 4068500

Standorte

Oltmannsstraße 26  
79100 Freiburg  
Tel.: 0761-76656666

Schwabenmatten 15  
79292 Pfaffenweiler  
Tel.: 07664-4068500

rund um die Immobilie aufzeigen. Melden Sie sich bei Ihrem Haus & Grund-Verein, und gehen Sie mit Ihrer Meinung als Immobilieneigentümer an die Öffentlichkeit.

#### APPEL 2: WERDEN SIE TEIL UNSERES WOHNKIMA-PANELS!

Das WohnKlima-Panel ist ein Umfrage-Tool von Haus & Grund. Dabei handelt es sich um eine Online-Plattform, bei der die registrierten Teilnehmer eine Datenbank bilden, aus der wir Zielgruppen für Umfragen zu verschiedenen Themen bilden können. Die ausgewerteten Umfrageergebnisse liefern dann die Grundlage für unsere politische Argumentation. Registrieren Sie sich jetzt unter [hausund.co/panel1](https://hausund.co/panel1), unterstützen Sie die Wissenschaft und gestalten Sie Politik aktiv mit!



Nur so können wir Änderungen erreichen.

Ihr Kai H. Warnecke

#### PRIVATE VERMIETER WEITERHIN DIE NUMMER 1 DES MIETWOHNUNGSMARKTES

Private Vermieter bilden noch immer das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Das unterstreichen auch die neuen Zensus-Ergebnisse. Noch immer werden 63,5 Prozent und somit fast zwei Drittel aller Wohnungen von privaten Vermietern (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern) zur Verfügung gestellt.

Trotz der dominierenden Stellung, die dieser Vermietertyp in der Wohnungswirtschaft einnimmt, kommen die Bedürfnisse privater Vermieter aufgrund der großen Heterogenität der Einzeleigentümer in der politischen Debatte oft zu kurz. Die neuen Zahlen des Zensus 2022 helfen uns aber dabei, weiter für die Interessen unserer Mitglieder zu kämpfen und ihre enorme volkswirtschaftliche Bedeutung in den Fokus zu rücken.

Dieses und weitere spannende Ergebnisse können Sie auf der Zensus-Datenbank abrufen unter:

<https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/>

#### Warum ein bisschen Frugalismus nie schadet

## Persönliche Finanzen planen

Was ist eigentlich Frugalismus und was hat er mit der privaten Altersvorsorge zu tun? Frugalismus ist eine Art Lebenskonzept dem Ziel, finanzielle Freiheit zu erreichen und möglichst früh in Rente zu gehen. Der Plan ist es, innerhalb von zehn bis zwanzig Jahren ein großes Vermögen aufzubauen, um dann von den Erträgen leben zu können. Dafür entscheiden sich Frugalisten gegen jede Form von Luxus und Überfluss und verzichten auf „überflüssige“ Ausgaben. Stattdessen investieren sie in unterschiedlichste Anlageformen. Dieser Weg zur finanziellen Freiheit hat allerdings einen hohen Preis, der gerade für Menschen mit niedrigem Einkommen oder Familien nur schwer zu verwirklichen ist. Und für manche ist es auch einfach nicht erstrebenswert. Die Experten der Deutschen Vermögensberatung (DVAG) informieren über alternative Möglichkeiten, die eigenen Finanzen optimal aufzustellen und das Leben auch in jungen Jahren genießen zu können.

#### ANDERE STRATEGIEN FÜR DEN VERMÖGENS-AUFBAU UND DIE ALTERSVORSORGE

Um Vermögen aufzubauen und seine persönlich gesteckten Ziele zu erreichen, braucht es zunächst einen genauen Überblick der eigenen Finanzen. Wie hoch sind die regelmäßigen Ausgaben und wo sind Einsparpotenziale versteckt. Denn immer wieder passiert es, dass man die Fixkosten und deren Anteil am Monatsbudget aus den Augen verliert. Langfristige Sparziele geraten dann in Vergessenheit. Ob digital oder ganz klassisch: Um ein Gefühl dafür zu bekommen, wie viel man eigentlich für den Lebensunterhalt benötigt, eignet sich nach wie vor das gute alte Haushaltbuch. Hier werden alle Einnahmen und Ausgaben notiert. Auch Kleinstbeträge wie beispielsweise der Kaffee-to-Go vom Bäcker oder die Kosten für den monatlichen Online-Streaming-Dienst sind wichtig

## Vermietungsservice

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



Wir unterstützen Sie umfassend!



Ihre Ansprechpartnerin

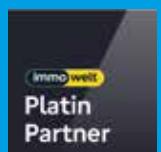
Manja Krüger

Immobilienfachwirtin (IHK)

Immobilienwirtin (DIA)

Tel.: 0761 389560-17

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



festzuhalten. Gerade kleinere Posten summieren sich schnell im Laufe eines Monats. Die erste Aufstellung aller Kosten ist natürlich mit Aufwand verbunden – aber es lohnt sich. Im Übrigen ist das auch bei Frugalisten ein besonders beliebtes Vorgehen.

#### BALANCE ZWISCHEN SPAREN UND KONSUM

Hat man erst einmal einen Überblick über die Ein- und Ausgaben, zeigt sich: Konsum und Sparen schließen einander nicht aus. Um aber dennoch die Kontrolle zu behalten und die private Altersvorsorge nicht aus den Augen zu verlieren, nutzen viele Menschen das Zwei-Konten-Modell. Idealerweise wird bei dieser Variante ein Konto zum Sparen und Geldanlegen verwendet. Das andere benutzt man für den täglichen Lebensunterhalt und den alltäglichen Konsum. Andere wiederum versuchen, ihre Ausgaben prozentual aufzuteilen. Im Frugalismus wird der größte Teil des Gehalts gespart, doch auch allgemein ist es ratsam, einen gewissen Prozentsatz monatlich zurückzulegen. Als Orientierung kann man dafür beispielsweise die DVAG-Formel zum finanziellen Glück nutzen. 30 % des Gehalts werden fürs Wohnen verwendet, 30 % zum Sparen, 30 % für den Konsum.

Die restlichen zehn Prozent werden gerne mal vergessen in der Haushaltsrechnung, obwohl sie sehr wichtig sind. Denn zehn Prozent des Budgets sollten zur Absicherung genutzt werden, sprich für Versicherungen zum Schutz von Gesundheit und, falls vorhanden, Eigentum.

#### DIE FINANZIELLE ZUKUNFT PLANEN

Um den Vermögensaufbau und die private Altersvorsorge zu planen, empfiehlt es sich einen Experten, beispielsweise einen Vermögensberater, anzusprechen. Gemeinsam können dann Fragen geklärt werden, die nicht nur die Gegenwart, sondern auch die finanzielle Zukunft angehen. Welche Pläne habe ich noch? Stehen größere Anschaffungen bevor? Welchen Traum möchte ich mir zu welchem Zeitpunkt im Leben verwirklichen? Vermögensberater können dann dabei helfen, Möglichkeiten zum Sparen aufzudecken und einen langfristigen Vermögensaufbau zu planen. Denn gerade für die private Altersvorsorge hilft es, frühzeitig realistische Sparziele zu setzen und zeitgleich die Erfüllung persönlicher Träume zu berücksichtigen.

## Erste Urteile in Sachen Grundsteuer liegen vor

### Kläger gehen in Revision

Bereits im Dezember 2022 wurde die erste vom Bund der Steuerzahler und den Verbänden Wohneigentum und Haus & Grund unterstützte Musterklage gegen das Landesgrundsteuergesetz beim Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) eingereicht. Im Juni dieses Jahres fand nun die mündliche Verhandlung in diesem und in einem im August 2023 eingereichten Musterverfahren in Stuttgart statt. Die Finanzrichter wiesen die Klagen ab. Allerdings wurde die Revision zum höheren Gericht, dem Bundesfinanzgericht (BFH) zugelassen, sodass die Verfahren nun in die nächste Instanz gehen können.

#### WORUM GEHT ES IN DEN BEIDEN FÄLLEN?

Im ersten Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte (Baujahr 1938) in Stuttgart, die Grundstücksgröße beträgt ca. 400 qm. Ein Teil des Gartens wird zum Obst- und Gemüseanbau genutzt. Der Bodenrichtwert beträgt 1.400 Euro je Quadratmeter. Im zweiten Fall hat das Grundstück eine Größe von ca. 1.100 qm. Es ist rechteckig geschnitten, wobei es etwa 63 m lang und 17 m breit

ist. Auf dem Grundstück, das im Alleineigentum einer Rentnerin ist, befindet sich ein Zweifamilienhaus.

Der Gutachterausschuss hat für das Grundstück in seinen Erläuterungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte angegeben, dass der volle Bodenrichtwert nur bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Metern anzusetzen sei. Die darüber hinausgehende Fläche ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nur mehr zu 33 Prozent anzusetzen. Gesonderte Bodenrichtwertzonen wurden nicht gebildet, sodass sich das Grundstück komplett innerhalb der Bodenrichtwertzone 510 Euro/qm befindet. Die Klägerin hatte in ihrer Feststellungserklärung auf die Differenzierung durch den Gutachterausschuss hingewiesen, das Finanzamt hatte eine Differenzierung mit Hinweis auf den Gesetzeswortlaut abgelehnt.

#### WELCHE RECHTSFRAGEN WURDEN ERÖRTERT?

Anders als in allen anderen Bundesländern knüpft die Landesgrundsteuer in Baden-Württemberg als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuerbelastung alleine an den Bodenrichtwert und die Größe des Grundstücks an. Nach Auffassung der Kläger ist das reine Abstellen auf den Grund und Boden gleichheitswidrig. Die Kläger sehen ihre Auffassung durch ein Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof bestätigt, der die Landesgrundsteuer Baden-Württemberg aus mehreren Gründen für verfassungswidrig hält.

## ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

Alles aus unserer  
Meisterhand



Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Cartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

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

So spielt es keine Rolle, ob auf dem Grundstück kein Haus, ein altes Einfamilienhaus aus den 30iger Jahren oder ein Reihenhaus aus den 70iger Jahren, eine uralte oder höchst moderne Villa oder sogar ein Mehrfamilienkomplex gebaut ist.

#### SIND DIE BODENRICHTWERTE KORREKT?

Weiterhin wurde vom FG die Frage untersucht, wie die Bodenrichtwerte ermittelt werden. Dabei ging es darum, wie viele Verkaufsfälle es gab und ob die gesetzlichen Vorgaben für die Bewertung eingehalten sind. Die Gutachterausschüsse sind nicht weisungsgebunden, sodass die Gutachterausschüsse die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben selbst verantworten.

#### MÜNDLICHE VERHANDLUNG

Die beiden sachverständigen Zeugen, die in der mündlichen Verhandlung befragt wurden, gaben an, dass nur sehr wenige Kauffälle zur Ableitung der Bodenrichtwerte vorliegen würden. Maßgebend seien Verkaufsfälle von unbebauten bzw. Abrissgrundstücken. Im Karlsruher Fall fand kein Kauffall im Bewertungszeitraum in der maßgebenden Zone statt. In Stuttgart gab es 296 Kauffälle in 570 Zonen. Der Bodenrichtwert wurde daher anhand der Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in Karlsruhe bzw. Stuttgart fortgeschrieben. Beide Sachverständige wiesen darauf hin, dass die öffentliche Infrastruktur zwar eine Rolle für die Kaufpreisfindung spielt, aber eine unter vielen (z. B. Aussichtslage, Durchgrünung) sei.

#### KLAGEABWEISUNG

Das Gericht hat beide Klagen abgewiesen. Nach Auffassung des FG Baden-Württemberg verstößt die Landesgrundsteuer nicht gegen die Verfassung. Auch Hinweise der Gutachterausschüsse zur Anwendung der Bodenrichtwerte müssen von den Finanzämtern nicht beachtet werden. So ist nach Auffassung des Gerichts der Ansatz des Bodenrichtwerts einer Zone für alle Grundstücke dieser Zone ohne Berücksichtigung der Besonderheiten zulässig, da andernfalls die Gefahr eines unüberwindlichen Verwaltungsaufwands bestünde. Da der Eigentümer die Möglichkeit hat, bei einer Wertabweichung von mehr als 30 Prozent ein Sachverständigengutachten vorzulegen, sei eine pauschale Regelung verfassungsgemäß.

Nach Auffassung des FG ist es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes vereinbar, dass der Landesgesetzgeber entgegen der bisherigen Einheitsbewertung und auch abweichend von den Neuregelungen sowohl im Bund als auch in anderen Bundesländern die Grundsteuer ausschließlich auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude erhebt. Der Gesetzgeber habe nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Auswahl des Steuergegenstands einen weiten Spielraum. Es sei deshalb zulässig, dass der Landesgesetzgeber nur den Grund und Boden eines Grundstücks mit Grundsteuer belaste und die Gebäude außer Acht lasse.



**GETService**  
DER VERSICHERUNGSMAKLER  
FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Tel. 040 30 39 08 0 | [www.get-service.de](http://www.get-service.de)

Ist Ihre  
Gebäude-  
versicherung  
auch zu teuer?

Sonderkonditionen speziell  
für Haus & Grund Mitglieder.

Jetzt  
Angebot  
einholen!

Premium-Partner von:  
**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Das maßgebliche und verfassungsrechtlich zulässige Bemessungsziel beim Grundsteuerwert sei der Verkehrswert des Grund und Bodens. Im Verkehrswert bilde sich sowohl das durch die kommunale Infrastruktur beeinflusste Nutzenpotential des Grund und Bodens als auch die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers ab. Denn es gelte: Je höher der mit dem Grund und Boden erzielbare Ertrag, desto höher der Verkehrswert und desto höher zugleich die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Die Heranziehung der Bodenrichtwerte zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei folgerichtig, weil der von den Gutachterausschüssen mit Hilfe der Kaufpreissammlung abgeleitete Bodenrichtwert auf die Ermittlung des Verkehrswerts abziele und daher geeignet sei, die Grundstücke - wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert - im Verhältnis zueinander realitätsgerecht zu bewerten.

#### WAS BEDEUTET DIE ENTSCHEIDUNG DES FINANZGERICHTS FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER?

Die Revision hat das FG in beiden Fällen zugelassen. Nach Vorliegen des schriftlichen Urteils werden die Kläger Revision einlegen. Die Verfahren werden daher in der nächsten Instanz, vor dem BFH, verhandelt werden. Bis zu einer Entscheidung durch den BFH kann es allerdings noch ein bis zwei Jahre dauern. Das letzte Wort muss dann das Bundesverfassungsgericht sprechen, sodass von einer Verfahrensdauer von fünf bis zehn Jahren auszugehen ist. Bis dahin sind die Rechtsfragen weiterhin „offen“. Die Finanzämter werden daher Einsprüche gegen die Grundsteuerwertbescheide weiterhin ruhen lassen. Dies bedeutet aber nicht, dass das weitere Verfahren der Grundsteuererhebung

aufgehalten wird. Die Grundstückseigentümer werden daher Ende 2024 bzw. Anfang 2025 die Grundsteuerbescheide von der Kommune erhalten.

#### GUTACHTEN EINHOLEN?

Eigentümer, die von einer Wertabweichung ihres Grundstücks von mehr als 30 Prozent vom durch das Finanzamt festgestellten Wert ausgehen, sollten prüfen, ob ein Gutachten rentabel ist. Einige Gutachterausschüsse bieten für Zwecke der Grundsteuer sog. Kurzgutachten an, die erheblich günstiger sind als sog. Vollgutachten. Hat der Eigentümer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt, kann ein Gutachten jederzeit eingereicht werden. Wer keinen Einspruch eingelegt hat, sollte prüfen, ob eine Wertfortschreibung in Betracht kommt. Wird das Gutachten noch 2024 vorgelegt, kann die Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2025 erfolgen. Wird das Gutachten 2025 vorgelegt, ist die Wertfortschreibung erst auf den 1. Januar 2026 möglich.

#### GESETZGEBER GEFRAGT

Wie aufgezeigt, wird es bis zur letztinstanzlichen Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer noch einige Jahre dauern. Im Sommer 2024 werden voraussichtlich die aufkommensneutralen Hebesätze der Kommunen durch das Finanzministerium veröffentlicht werden. Dann werden sich die Auswirkungen durch die Landesgrundsteuer manifestieren. Der Landesgesetzgeber sollte dann eine Analyse der Belastungsfolgen vornehmen und schnell nachsteuern, wenn sich die befürchteten Mehrbelastungen für die Steuerzahler einstellen. Denn: Wohnen darf nicht noch teurer werden.

Quelle: Bund der Steuerzahler

## Fragen und Antworten zum Grundsteuerbescheid von der Kommune

Vor kurzem wurden die aufkommensneutralen Hebesätze der Kommunen veröffentlicht. Das Finanzministerium hat diese in einem Transparenzregister veröffentlicht. Die Kommunen sind an diese Empfehlungen nicht gebunden, die endgültigen Hebesätze stehen daher erst fest, wenn sie in den kommunalen Gremien (Gemeinderat oder Stadtrat) verabschiedet werden. Sobald der Grundsteuerbescheid von der Kammune kommt, stellen sich neue Fragen:

#### 1. Ich habe gegen meinen Grundsteuerwertbescheid, den ich vom Finanzamt bekommen habe rechtzeitig Einspruch eingelegt. Warum bekomme ich jetzt trotzdem noch einen Grundsteuerbescheid mit Zahlungsaufforderung von der Kommune?

Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid ruht zwar. Dennoch läuft das Grundsteuererhebungsverfahren ganz normal weiter. Will man dies verhindern, muss man zusätzlich zum Einspruch eine „Aussetzung der Vollziehung“ beantragen. Nur dann würde das weitere Verfahren gestoppt. Die Finanzämter lehnen Anträge auf Aussetzung der Vollziehung derzeit ab. Im Ergebnis muss die Grundsteuer daher (zunächst) gezahlt werden. Allerdings sollte der Antrag auf Aussetzung der Vollziehung

**MOSER**  
beraten · planen · bauen



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

gestellt werden, wenn ein Gutachten mit einer Wertabweichung von über 30 Prozent vorgelegt werden kann.

## 2. Muss bzw. soll ich gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid für 2025, der nach neuem Recht erlassen wird, Einspruch einlegen?

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Der Grundsteuerwertbescheid bildet den Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid, welcher wiederum der Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid der Kommune ist. Einsprüche wegen grundsätzlicher Erwägungen, beispielsweise bei einem Zweifel bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer, müssen immer gegen den Grundlagenbescheid vorgebracht werden. Dies ist in diesem Fall der Grundsteuerwertbescheid. Ein Einspruch gegen diesen Bescheid war innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids möglich (siehe hierzu unser Sonderratgeber Grundsteuer).

Dennoch sollte man den Grundsteuerbescheid der Kommune prüfen. Sollte sich herausstellen, dass beispielsweise ein falscher Grundsteuermessbetrag verwendet wurde, sollte Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune eingelegt werden. Wird der Fehler von der Körnungskorrektur korrigiert, ist der Widerspruch kostenfrei. Liegt kein Fehler vor, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid bei der Kommune zwar grundsätzlich möglich, er kann sich aber ausschließlich gegen die Höhe des Grundsteuerhebesatzes richten. Hierzu sollte man wissen, dass die Kommunen genauer der Gemeinde- oder Stadtrat, weitgehend frei sind in der Festlegung des Hebesatzes. Die Kommunen haben die aufkommende Umsetzung der Grundsteuerreform zwar versprochen, dies ist allerdings eine Absichtserklärung, ohne rechtliche Bindung.

Das Landesgrundsteuergesetz ermöglicht es den Kommunen, unter bestimmten Bedingungen ab 2025 eine Grundsteuer C, mithin einen gesonderten Hebesatz für unbebaute aber baureife Grundstücke, zu erheben. Sollte die Kommune bei einem Grundstück einen gesonderten Hebesatz für die Grundsteuer C anwenden, sollte geprüft werden, ob die Voraussetzungen für diesen Hebesatz gegeben sind.

**Bitte beachten Sie, dass der Widerspruch bei der Kommune, anders als der Einspruch beim Finanzamt kostenpflichtig ist, sofern der Widerspruch keinen Erfolg hat. Ein Widerspruch allein mit dem Argument der Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer B ist daher nicht angezeigt.**

## 3. Hat der Widerspruch aufschiebende Wirkung oder muss ich die Grundsteuer dennoch bezahlen?

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Die Grundsteuer muss trotzdem bezahlt werden. Will der Betroffene die Grundsteuer nicht bezahlen, muss er zusätzlich einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung stellen. Will man die Zahlung der Grundsteuer verhindern, könnte man alternativ für den Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung beantragen. Dies ist aber nur möglich, wenn zuvor rechtzeitig beim Finanzamt Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid eingelegt wurde. Derzeit lehnen die Finanzämter Anträge auf Aussetzung der Vollziehung ab (Ausnahme: siehe Gutachten).

**Bitte beachten Sie, dass für einen ausgesetzten Steuerbetrag Aussetzungszinsen in Höhe von 0,5 Prozent je vollem Monat, mithin 6 Prozent pro Jahr fällig werden. Diese muss der Steuerzahler zahlen, sofern sein Einspruch bzw. Widerspruch nicht erfolgreich ist.**

## 4. Muss ich gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid auch dann (nochmals) Widerspruch einlegen, wenn ich dies schon gegen den Grundsteuermess- und/oder -wertbescheid getan habe?

Dies ist nur notwendig, wenn im Widerspruchsverfahren bei der Kommune neue Aspekte vorgebracht werden sollen (siehe Antwort auf Fragen Nr. 1 und 2). Geht es generell um die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer, ist durch den Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid auch der Grundsteuerbescheid bei der Kommune in dieser Frage automatisch „offen“.

## 5. Was muss ich tun, wenn ich bis zum 15. Februar 2025 noch keinen Grundsteuerbescheid von der Kommune erhalten habe? Soll ich den alten Betrag bezahlen?

Die Grundsteuer auf Basis der alten Einheitswerte darf ab 2025 nicht mehr erhoben werden. Sie sollten also abwarten, bis der neue Bescheid kommt. Der Hebesatz in der Kommune kann im Grundsatz rückwirkend auf den 1. Januar bis zum 30. Juni 2025 festgelegt werden. Es kann daher sein, dass ein Grundsteuerbescheid der Kommune erst im Jahr 2025 bei Ihnen eintrifft.

Quelle: Bund der Steuerzahler



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

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



Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
www.waibel-kg.de • 0761/277630

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

**Stather**

*Wasser  
Badideen  
Wärme  
Alternativenergien  
Gebäudesanierung  
Service*

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

**100 Jahre 1911-2011**

# Rechtsschutzversicherung

## Eigenbedarfskündigung zugunsten der Cousine

Thomas M. ist Mitglied in einem Ortsverein von Haus & Grund und vermietet eine Dreizimmerwohnung an die Mieterin Manuela S.

### ENGE BEZIEHUNG ZUR COUSINE

Nach der Trennung seiner Cousine von ihrem Ehemann möchte Thomas M. sie unterstützen und bietet ihr die Wohnung von Manuela S. an. Die Cousine möchte das Angebot gerne annehmen. Deshalb kündigt Thomas M. seiner Mieterin die Wohnung wegen Eigenbedarfs. Denn seine Cousine, mit der er aufgewachsen und bis heute befreundet ist, gehört zu seinem engsten Familienkreis.

### PERSÖNLICHE VERBUNDENHEIT ZÄHLT NICHT VOR GERICHT

Manuela S. wehrt sich gegen die Kündigung und die eingereichte Räumungsklage. Der Fall landet vor Gericht. Dieses sieht die Kündigung als unwirksam an. Denn als Familie im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 577a Absatz 1a Satz 2) können nur

Familienmitglieder angesehen werden, die ein Zeugnisverweigerungsrecht haben. Ein solches Recht besteht zwischen Cousins und Cousinen nicht. Auf das tatsächliche Näheverhältnis und die persönliche Verbundenheit kommt es dagegen nicht an. Deshalb weist das Gericht die Räumungsklage ab. Die Kosten des Rechtsstreits muss der Kläger zahlen, sodass die gesamten Kosten – außer der Selbstbeteiligung – von ROLAND Rechtsschutz übernommen werden.

ROLAND Rechtsschutz

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 unter der Telefonnummer 0221 - 82 77-23 33 zur Verfügung.

# Landhaus-Eigentümerin will ihre Ruhe haben

Die Gemeinde muss beliebten Rad- und Wanderweg auf privatem Grund nicht sperren

Inmitten von Wald und Wiesen liegt das ca. 6.700 qm große Grundstück mit dem Wohnhaus von Frau F. Das nächste Gebäude ist ca. 300 Meter entfernt. Ein bei Wanderern, Reitern und Radfahrern beliebter, asphaltierter Weg führt direkt an ihrem Haus vorbei. 2020 beantragte Frau F bei der Gemeinde, den Weg auf ihrem Grundstück für öffentlichen Verkehr zu sperren.

Ihre Begründung: Dass der Weg offiziell als Rad- und Wanderweg ausgeschildert sei, beeinträchtige massiv ihre Eigentumsrechte. Die Radfahrer kämen hier meistens mit hoher Geschwindigkeit vorbei. Regelmäßig gebe es daher gefährliche Begegnungen mit den (auszubildenden) Hunden in ihrem Hundeschulbetrieb. Zudem befände sich der Weg nicht in freier Landschaft, sondern auf einem privaten Hofraum, für den das Recht auf Erholung in freier Natur nicht gelte.

Die Kommune lehnte eine Sperre ab: Der Weg führe durch ein Naherholungsgebiet, das seit jeher durch Wald und Landwirtschaft geprägt sei. Auch die Hundeschule werde durch die Erholungssuchenden nicht unzumutbar gestört. Man könnte aber dafür sorgen, dass die Radfahrer hier absteigen oder zumindest langsamer fahren. In diesem Sinne entschied auch das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (VG) nach einem Ortstermin (6 K 4386/22).

Der Gesetzgeber habe dem Interesse der Allgemeinheit, private Wege in freier Landschaft für die Erholung zu nutzen, grundsätzlich den Vorrang vor den Interessen der Eigentümer eingeräumt, betonte das VG. Das betreffende Grundstück grenze direkt an ein Naturschutzgebiet und liege in „freier Landschaft“. Freizeitsportler müssten auch nicht deshalb vom Grundstück verbannt werden, weil hier privater „Hofraum“ also die schützenswerte Privatsphäre betroffen wäre.

Den privaten Garten hinter dem Wohnhaus habe Frau F bereits mit Pflanzen und Zäunen vom Weg abgetrennt. Ein „Hofraum“ müsse baulich weitgehend umschlossen sein, das sei hier nicht




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



Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

**Hotline 07644 - 92 76 10**

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

der Fall. Frau F habe auch nicht plausibel erläutern können, warum ausgerechnet die Wegefläche vor dem Haus speziell ihrer beruflichen Tätigkeit diene.

Ausflügler seien in großer Zahl wohl lästig, beeinträchtigen die Eigentumsrechte aber nicht unzumutbar. Das Hauptproblem

mit schnell fahrenden Bikern könne man mit geeigneten Maßnahmen deutlich entschärfen, so dass Kinder und Tiere hier nicht gefährdet würden. Das habe die Gemeinde ohnehin schon angeboten.

onlineurteil.de

## Wohnungseigentümerversammlung vor 17 Uhr: So viel Handlungsspielraum haben Immobilienverwalter bei der Festlegung des Zeitpunkts

„Die meisten Immobilienverwaltungen beraumen Eigentümerversammlungen in den Abendstunden an, um auf die Berufstätigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. So sieht es das Gesetz vor“, sagt Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter. Doch Termine um 18 Uhr oder später erschweren es der Branche zunehmend, Fachkräfte zu finden und sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. „Immer mehr Verwalter gehen daher dazu über, Eigentümerversammlungen früher stattfinden zu lassen“, sagt Meier. Darauf deuten zahlreiche Nachfragen hin, die den BVI zu dem Thema erreichen. Die Empfehlung des BVI-Präsidenten: „Verwalter sollten ihren Handlungsspielraum bei der Festlegung des Versammlungszeitpunktes ausschöpfen. Rechtlich gesehen gibt es für Eigentümerversammlungen keine verbindliche, in jedem Fall zu beachtende Anfangszeit.“

### KEINE VERBINDLICHE ANFANGSZEIT

Zu diesem Schluss kommt auch Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese und Herausgeber des juristischen Fachmagazins ZMR – Zeitschrift für Miet- und Raumrecht. „Grundsätzlich soll eine Versammlung so stattfinden, dass ein ortsansässiger berufstätiger Eigentümer daran teilnehmen kann, ohne Urlaub zu nehmen“, erklärt der Experte. Daraus lasse sich ableiten, dass eine Versammlung in der Zeit von Montag bis Freitag in der Regel nach 17 Uhr beginnen sollte. Doch nicht unbedingt später. Und auch frühere Termine seien unter gewissen Umständen möglich. Voraussetzung ist, dass der Zeitpunkt im Fall des Falls gerichtlich nachprüfbar, verkehrsüblich und zumutbar ist.

„Was zumutbar und verkehrsüblich ist, hängt im Einzelfall wiederum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der WEG-Anlage ab“, konkretisiert Riecke. Demnach hat das AG Oldenburg/Holstein für zulässig befunden, bei Großanlagen die Versammlung deutlich früher anzusetzen als 17 Uhr, im betroffenen Fall von 10.53 Uhr bis um 20.20 Uhr (AG Oldenburg/Holstein, ZMR 2022, 843). Zutreffend akzeptierte schon früh das OLG Köln einen Versammlungsbeginn werktags um 15:00 Uhr für eine auf 5 Stunden angelegte Versammlung für eine Anlage mit mehr als 500 Wohnungseigentümern (OLG Köln, ZMR 2005, 77).

### PERSÖNLICHE WÜNSCHE BERÜCKSICHTIGEN

„Bei umfangreicher Tagesordnung und zahlreichen zu erwartenden Redebeiträgen darf eine Versammlung also durchaus bereits am frühen Nachmittag oder vormittags beginnen“, sagt Riecke. Verwalter, die einen frühen Termin für die Eigentümerversammlung erwägen, sollten jedoch in jedem Fall die Zustimmung der Eingeladenen einholen. So hat das AG

Hamburg-Wandsbek die Anberaumung einer Eigentümerversammlung auf werktags 14 Uhr nur dann als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, wenn einzelne Wohnungseigentümer berufsbedingt nicht persönlich erscheinen konnten und dies auch vorher (!) mitgeteilt und anschließend um Verlegung des Termins für die Versammlung gebeten hatten (AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2004, 224; vgl. auch LG München I, NZM 2005, 591).

Wenn die Eigentümergemeinschaft sich damit einverstanden erklärt, kann also ein früher Termin legitim sein und hat vor Gericht Bestand, wenn es zu Rechtstreitigkeiten kommt. Das gilt auch für Termine an Samstagen, Sonntagen oder Feiertagen. „An Sonn- und Feiertagen aber nicht vor 11 Uhr“, warnt der Rechtsexperte. Eine ordentliche Versammlung ohne besondere Dringlichkeit sollte zudem nicht in der Ferienzeit des jeweiligen Bundeslandes stattfinden. Außerordentliche Versammlungen aus dringendem Anlass sind aber möglich.

### WEG-RECHT AUF DEN NEUESTEN STAND BRINGEN

Das Fazit des BVI: Es gibt bei Eigentümerversammlungen keine Anfangszeit, die für Verwalter verbindlich ist. Auf bereits vor der Ladung geäußerte Wünsche Einzelner sollte eingegangen werden. Und häufiger als gedacht sind Wohnungseigentümer offen für Termine an Vor- oder Nachmittagen, da Eigentümerversammlungen in der Regel nur einmal im Jahr stattfinden. „Vor diesem Hintergrund ist es einer WEG durchaus zuzumuten, innerhalb gängiger Bürozeiten an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen“, betont BVI-Präsident Thomas Meier. Er fordert, das Wohnungseigentumsgesetz in diesem Punkt zu präzisieren, um Verwaltern mehr Flexibilität zu ermöglichen.

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

Beste Arbeitgeber Baden-Württemberg

Great Place To Work Deutschland 2023

Jetzt! Bewerben.

Wir bieten spannende Projekte und Entwicklungsmöglichkeiten! [www.hopp-hofmann.de/karriere](http://www.hopp-hofmann.de/karriere)

# Pflichtverletzung des GdWE-Verwalters

## Kein Anspruch von Einzeleigentümern gegen den Verwalter

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2020 haben sich auch die Zuständigkeiten innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) geändert. So obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nunmehr der Gemeinschaft, und der Verwalter agiert lediglich als ihr Ausführungsorgan. Daher stellt sich die Frage, ob einzelne Wohnungseigentümer weiterhin direkt gegen den Verwalter vorgehen können, wenn sie sein Verhalten für pflichtwidrig halten, oder ob dies nunmehr nur noch die Gemeinschaft tun kann.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun mit Urteil vom 5. Juli 2024 (VZR 34/24) entschieden, dass der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter keine Schutzwirkung für die einzelnen Wohnungseigentümer entfaltet. Die Eigentümer haben daher seit der WEG-Reform keinen direkten Anspruch mehr gegen den Verwalter, sondern müssen sich an die Gemeinschaft wenden, damit diese etwaige Pflichtverletzungen des Verwalters anprangert und sich aus diesen ergebende Ansprüche geltend macht.

### DER FALL

In einer GdWE kam es zu einem Wasserschaden, der sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch verschiedene Sondereigentumseinheiten betraf. Der Gebäudeversicherer regulierte den Schaden gegenüber der Gemeinschaft. Ein betroffener Wohnungseigentümer – ein Rechtsanwalt – forderte den Verwalter auf, den auf sein Sondereigentum entfallenden Teil des Regulierungsbetrages an ihn zu überweisen und setzte hierfür eine Frist. Der Verwalter kam dieser Aufforderung aber erst nach, nachdem der Wohnungseigentümer den Betrag nach Ablauf der Frist erneut einforderte und erklärte, dass er sich selbst in dieser Angelegenheit als Anwalt vertrete. Im Prozess forderte der Wohnungseigentümer nun den Ersatz seiner vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

### BGH LEHNT ANSPRUCH AB

Der BGH lehnte einen direkten Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter ab. Zwischen dem einzelnen Eigentümer und dem Verwalter bestehe kein Vertragsverhältnis, aus dem ein Anspruch resultieren könnte. Die BGH-Richter sprachen dem Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter auch keine Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer mehr zu. Denn nach der WEG-Reform und der damit verbundenen Zuweisung der Zuständigkeit für die Verwaltung an die Gemeinschaft bedürfe es einer solchen Schutzwirkung nicht mehr. Wohnungseigentümer hätten nun einen entsprechenden Anspruch gegenüber der Gemeinschaft auf ordnungsgemäße Verwaltung. Dass Eigentümer sich nunmehr auch bei einem Obsiegen im Rahmen der Jahresabrechnung an den Kosten für die gerichtliche Verfolgung ihrer Ansprüche beteiligen müssen, ändere hieran nichts.

### ANMERKUNG VON GEROLD HAPP GESCHÄFTSFÜHRER IMMOBILIEN- UND UMWELTRECHT

„Die Entscheidung des BGH ist eine logische Folge der WEG-Reform. Die Auswirkungen können unterschiedlich bewertet werden: Auf der einen Seite wird es komplizierter für Wohnungseigentümer, ihre Ansprüche durchzusetzen, da sie sich erst mit dem Verwalter und später dann eventuell mit der Gemeinschaft auseinandersetzen müssen, damit diese dann gegen den Verwalter klagt. Das kann auch für zusätzliche Spannungen in der Gemeinschaft sorgen. Auf der anderen Seite dürften sich aber auch individuelle Konflikte mit dem Verwalter entschärfen, da nun vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung zuerst alle Wohnungseigentümer die Problematik diskutieren müssen und eventuell schon hierbei eine Lösung gefunden werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, dann steht der Eigentümer auch nicht alleine dem Verwalter gegenüber, sondern gemeinsam mit dem Rest der Gemeinschaft.“

## WEG lockert Tierhaltungsverbot

Wohnungseigentümerin mit Tierhaarallergie focht den Beschluss erfolglos an

**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
Altbauanrungen	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  
www.ringwald-holzbau.de

2021 beschloss eine Eigentümergemeinschaft (WEG) auf einer Eigentümersammlung auf Antrag einer Eigentümerin, das bisher geltende generelle Tierhaltungsverbot in der Hausordnung aufzuheben. Die neue Vorschrift in der geänderten Hausordnung lautete: Tierhalter müssten dafür sorgen, dass ihre Tiere nicht im Haus, in der Tiefgarage oder im Sondereigentum anderer Eigentümer frei herumlaufen.

Den Änderungsbeschluss focht das Ehepaar H an: Es müsse beim Verbot bleiben, denn Frau H sei gegen Felltierhaare hoch allergisch. Kontakt wäre für sie aufgrund von Vorerkrankungen lebensgefährlich. Man habe die Eigentumswohnung im Vertrauen auf das absolute Tierhaltungsverbot erworben.

Eine Hausordnung könne mit einfacher Mehrheit geändert werden, erklärte das Amtsgericht nur und wies die Klage ab. Auch beim Landgericht Karlsruhe scheiterte das Ehepaar mit seinem Anliegen (11 S 126/22). Die Änderung sei nicht zu beanstanden, entschied das Landgericht, auch wenn Frau H die nun vorgesehenen Einschränkungen der Tierhaltung nicht ausreichten. Die WEG sei nicht verpflichtet, das Verbot aufrechtzuerhalten. Adressat der Hausordnung seien alle Eigentümer. Das bedeute: Sie müsse alle schützenswerten Interessen berücksichtigen und könne deshalb nicht jeder individuellen Empfindlichkeit entsprechen. Müsste sich jeder Sondereigentümer an allen persönlichen Besonderheiten der Miteigentümer orientieren, würde damit tendenziell das Recht ausgehebelt, mit dem eigenen Sondereigentum nach Belieben zu verfahren. Aus diesem Grund

würden absolute Tierhaltungsverbote von der Rechtsprechung überwiegend als nichtig, zumindest als anfechtbar angesehen. Hätte die Eigentümergemeinschaft den Antrag auf Änderung abgelehnt, hätte sie sich damit also einem erheblichen Prozessrisiko ausgesetzt. Die acht Wohnungen der Anlage würden überwiegend als Ferienwohnungen genutzt. In einer Wohnung, die als Zweitwohnung diene, halte sich gelegentlich eine Katze auf – sie sei das einzige Felltier im Haus. Der angeblich hoch allergischen Frau H stehe es frei, von der Tierhalterin in einem einzelnen Prozess auf eigenes Risiko zu verlangen, die Katze nicht mehr in der Wohnanlage zu halten.

Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 05.12.2023 – 11 S 126/22  
onlineurteil.de

## Die wichtigsten Heiztipps für den Winter

Mit richtigem Heizen und Lüften den Energieverbrauch senken

In Deutschlands Privathaushalten entfallen mehr als zwei Drittel des gesamten Energieverbrauchs aufs Heizen. Mit ein paar Handgriffen können Hausbewohnerinnen und Hausbewohner die Kosten dafür um bis zu 20 Prozent verringern. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Schon wer einfach umsetzbare Dinge beachtet und sein Heizverhalten leicht anpasst, kann bei einer Wohnfläche von rund 100 Quadratmetern bis zu 300 Euro Heizkosten im Jahr ohne Komfortverlust sparen – insbesondere in Häusern mit schlechtem Energiestandard. Dies gelingt durch das Einstellen einer moderaten Raumtemperatur, die Anpassung der Temperatur an den Tagesablauf der Bewohnerinnen und Bewohner, das Vermeiden von Wärmestaus durch zugestellte Heizkörper, richtiges Lüften und das Entlüften der Heizkörper.

Viele Haushalte heizen im Herbst und Winter zu stark und verschenken damit bares Geld. In zahlreichen Wohnungen klettern die Thermometer an kühleren Tagen auf 23 bis 24 Grad. Dabei reichen oft schon 19 bis 20 Grad für ein angenehmes Raumklima. Besonders in älteren Gebäuden macht sich die Temperaturreduzierung im Geldbeutel deutlich bemerkbar. Experten empfehlen als Faustregel: Jedes Grad weniger senkt den Energieverbrauch um sechs Prozent. „Mit ein wenig Achtsamkeit beim Heizen können Verbraucher nicht nur ihren Geldbeutel schonen, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten“, betont Frank Hettler von Zukunft Altbau.

### HEIZKOSTEN SPAREN LEICHT GEMACHT: DIE RICHTIGE EINSTELLUNG MACHT'S

Dr. Klaus Kefeler von der Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis, kurz KLIBA, empfiehlt, die Raumtemperatur der Nutzung anzupassen. „Für Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer sollte das Thermostat auf Stufe drei gestellt werden. Das entspricht einer angenehmen Temperatur von 19 bis 20 Grad Celsius“, so Kefeler. Wer die Raumtemperatur von 24 auf 20 Grad senkt, kann bis zu einem Fünftel der Heizkosten sparen.

Wichtig: Nicht alle Räume müssen 20 Grad warm sein. In Schlafzimmern und weniger genutzten Räumen reicht oft die Stufe zwei am Thermostat aus, dort sind 16 bis 18 Grad ideal. Auch die

Küche braucht nicht viel Heizwärme. Hier fällt durch das Kochen Abwärme an, die die Temperatur im Raum erhöht. Grundsätzlich gilt: Alle Zimmer, in denen man sich nicht regelmäßig oder länger aufhält, sind mit einer solchen Temperatur ausreichend warm.

### KEINER DAHEIM? TEMPERATUR HERUNTERREGELN!

Alle aus dem Haus? Dann drehen die Bewohnerinnen und Bewohner die Heizung am besten herunter. Denn die Temperatur sollte an den persönlichen Tagesablauf angepasst werden. Wer nicht zu Hause ist, stellt vorm Gehen das Thermostat auf Stufe eins. Im Einfamilienhaus geht es noch bequemer: Dort erlaubt die Heizungsregelung die Einstellung eines Zeitprogramms. Auch eine Nachtabsenkung ist sinnvoll: Man kann sie so einrichten, dass sie etwa eine Stunde vorm Zubettgehen die Temperatur von

**Marken-Qualität**  
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
Die Fachhändler

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

**VEESER BAUZENTRUM**  
FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

20 auf 16 Grad herunterregelt. Eine Stunde vor dem Aufstehen sollte die Heizung dann wieder hochheizen.

#### ENERGIESPAR-MYTHOS WIDERLEGT: HEIZUNG NIEDRIGER EINSTELLEN LOHNT SICH

Ein weit verbreiteter Irrtum lautet, dass das Erwärmen eines Hauses nach einer Absenkphase mehr Energie verbraucht, als man durch das Reduzieren der Temperatur einspart. Frank Hettler räumt mit diesem Irrglauben auf. „Messungen zeigen eindeutig: Die Einsparung durch die abgesenkten Temperatur überwiegt deutlich den Mehrverbrauch beim Wiederaufheizen“, erklärt der Energieexperte. Ob morgens nach der Nacht oder bei der Rückkehr nach längerer Abwesenheit – das Absenken und wieder Hochfahren der Heizung verbraucht immer weniger Energie, als ein dauerhaft beheiztes Haus. Übrigens: bei längerer Abwesenheit, beispielsweise wegen eines Urlaubs, darf die Raumtemperatur auf zwölf bis 15 Grad sinken.

#### BESONDERS EFFEKTIV: STOSS- UND QUERLÜFTEN SOWIE WÄRMESTAUS VERMEIDEN

Wenn es draußen kalt ist, ist auch Lüften wichtig. Ausgiebiges Querlüften, also gleichzeitiges Lüften durch mehrere Fenster, erzielt den gewünschten Luftaustausch am effektivsten. Die warm-feuchte Raumluft wird so rasch gegen trockene Außenluft ausgetauscht. Das ist besonders in Küche und Badezimmer wichtig, da die Luft dort durch Duschen, Wäsche waschen und Kochen besonders feucht ist. Faustregel: Im Winter sollte man mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten lüften.

Die Heizkörper in den Räumen sollten zudem nicht von Möbeln wie Sofas oder gar Schränken verdeckt werden. Das verursacht Wärmestaus. Auch schwere Vorhänge, die über den Heizkörpern hängen, führen dazu, dass sich die warme Luft nicht gut im Raum verteilen kann. Das wiederum führt zu einem Mehrverbrauch.

#### GLÜCK, GLÜCK: WENN DIE HEIZUNG LAUTE GERÄUSCHE MACHT – HEIZKÖRPER REGELMÄSSIG ENTLÜFTEN

Pünktlich zur beginnenden Heizsaison sollten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer zudem ihre Heizkörper entlüften. Heizkörper, die viel Luft enthalten, heizen schlechter. Mit entlüfteten Heizkörpern können Bewohnerinnen und Bewohner zwischen fünf und 15 Prozent der Energiekosten einsparen.

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

## Beratung & Förderung

#### Einbruchschutz – in vielen Wohnungen unzureichend

Das Netzwerk Zuhause sicher berät zum Thema Einbruchschutz und hilft bei der Suche nach dem passenden Fachunternehmen. 95 Prozent der Einbrüche geschehen, wenn niemand daheim ist. Werden im Herbst die Tage kürzer, nutzen Einbrecher den Schutz der Dunkelheit. Da bieten sich den Tätern zahlreiche Gelegenheiten. Denn wir sind unterwegs – beruflich, mit den Kindern, zum Einkaufen oder zur Geburtstagsparty. Zwischen 14 und 22 Uhr sind viele Häuser und Wohnungen verlassen – mindestens 70 Prozent der Einbrüche passieren in diesem Zeitfenster.

Was also kann man tun, um sein Zuhause, seine Wertsachen und seine Privatsphäre vor Einbrechern zu schützen? „Lassen Sie sich von den Fachberatern Ihrer örtlichen polizeilichen Beratungsstelle beraten. Sie informieren kompetent und neutral“, empfiehlt Carolin Hackemack, Geschäftsführerin des Netzwerks Zuhause sicher. Der gemeinnützige Verein engagiert sich mit zahlreichen Partnern aus Polizei, Handwerk, Industrie sowie Finanz- und Versicherungswirtschaft für Einbruchschutz und Brandschutz in Häusern und Wohnungen. Die Basis für dieses Engagement bilde die polizeiliche Empfehlungspraxis, so Hackemack.

Grundlegend für die Absicherung von Haus und Wohnung ist der polizeilichen Empfehlung zufolge DIN-geprüfte mechanische Sicherheitstechnik wie abschließbare Fenstergriffe und Mehrfachverriegelungen. Sinnvoll ergänzen kann man die Mechanik bei Bedarf um DIN-geprüfte elektronische Sicherungen, zum Beispiel Alarmanlagen und Videoüberwachung. Daneben spielen Maßnahmen der Verhaltensprävention eine wichtige Rolle, um Tatgelegenheiten zu reduzieren – wie Anwesenheitssimulation oder die Beseitigung von Einstiegshilfen.

#### EINBRUCHSCHUTZ VOM FACHMANN

Selbst die beste DIN-geprüfte Sicherheitstechnik bleibt jedoch wirkungslos, wenn sie nicht korrekt eingebaut wurde. Für die sachkundige Umsetzung der polizeilichen Empfehlungen zum Einbruchschutz findet man das passende Fachunternehmen in den örtlichen Schutzgemeinschaften des Netzwerkes Zuhause sicher.



## Die Servicemarke rund um Türsicherheit

- Schließsysteme
- Tresore
- Nachschlüssel
- Notöffnungen



[rilling-sicherheit.de](http://rilling-sicherheit.de)

 Schlüssel-Notdienst  
0761 47802 210

Mo.–Fr. 08.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Rilling | KOCH Freiburg GmbH | Wilhelmstr. 1 | 79098 Freiburg

### DREI SCHRITTE ZUM SICHEREN ZUHAUSE

Eigentümer können in drei Schritten Haus oder Wohnung vor Einbrechern sicherer machen.

**Schritt 1:** Sicherheitsberatung bei der Polizeilichen Beratungsstelle: Die polizeilichen Fachberater informieren zu Täterarbeitsweisen, richtigem Verhalten und sinnvollen Sicherungsmaßnahmen.

**Schritt 2:** Umsetzung der polizeilichen Empfehlungen: Experten wie die Mitglieder einer Schutzgemeinschaft des Netzwerkes Zuhause sicher sind in der Lage, für den fachgerechten Einbau

geprüfter Sicherheitstechnik zu sorgen und die Maßnahmen technisch umzusetzen.

**Schritt 3:** Einsatz der Präventionsplakette: Sind alle Empfehlungen realisiert, kann man abschließend die Präventionsplakette des Netzwerkes erhalten. Am Haus angebracht signalisiert sie Einbrechern: „Dieses Haus ist abgesichert – ein Einbruchversuch lohnt nicht“. Plaketteneinhabern gewähren die im Netzwerk Zuhause sicher engagierten Versicherungsunternehmen zudem einen Nachlass in der Hausratversicherung.

Anna Katharina Fricke

## Smarthome-Trends

### Innovation im Eigenheim

Das Zuhause der Zukunft entwickelt sich in rasantem Tempo weiter und bietet durch den Einsatz modernster Technologien nicht nur mehr Komfort, sondern auch erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz.

Wer die Trends frühzeitig erkennt und nutzt, profitiert von einem intelligenten und vernetzten Wohnraum, der sich den Bedürfnissen seiner Bewohner anpasst. Hier wird die Integration von Künstlicher Intelligenz (KI) und fortschrittlichen Energiemanagementsystemen in den kommenden Jahren eine große Rolle spielen.

### ENERGIEMANAGEMENT

Die Vorstellung, dass ein Zuhause eigenständig den Energieverbrauch optimiert, ist keine Zukunftsmusik mehr. Durch den Einsatz von KI im Energiemanagement kann das eigene Heim nicht nur nachhaltiger, sondern auch kosteneffizienter werden. KI analysiert Daten wie Verbrauchsmuster, Kalendereinträge aus dem Handy und Wetterprognosen, um den Energiefluss zu optimieren. Mithilfe von sogenannter KNX-Technologie, welche die Gewerke eines Gebäudes miteinander vernetzt, kann dann beispielsweise das Energiemanagement im Haus zentral gesteuert werden. Das System entscheidet selbstständig, wie und wann selbst produzierter Strom genutzt wird – und wann der Einsatz von Netzstrom sinnvoll oder notwendig ist. Weiß das Smarthome beispielsweise dank eines Kalendereintrags, dass am nächsten Tag eine lange Fahrt mit dem Elektrofahrzeug ansteht, würde es dessen Aufladung priorisieren. Steht kein selbst produzierter Strom zur Verfügung, würde es Netzstrom nutzen – und zwar dann, wenn dieser dank dynamischer Stromtarife besonders günstig ist.

### STEUERBARE VERBRAUCHS-

### EINRICHTUNGEN & ENERGIEMANAGEMENT

Seit 2024 haben Netzbetreiber die Möglichkeit, bei drohender Netzüberlastung den Stromfluss zu bestimmten Geräten – sogenannte steuerbare Verbrauchseinrichtungen (SteuVE) wie Ladestationen oder Wärmepumpen – vorübergehend zu drosseln. Mit einem intelligenten Energiemanagement lässt sich jedoch sicherstellen, dass solche kritischen Geräte auch bei reduzierter Stromversorgung effizient arbeiten. Denn das Energiemanagementsystem priorisiert den Eigenverbrauch von erneuerbaren Energien und sorgt dafür, dass im Fall einer Netzüberlastung zuerst auf den gespeicherten Strom aus der eigenen Batterie oder Photovoltaik-Anlage zurückgegriffen wird. So bleibt das eigene Zuhause stets autark und funktionstüchtig.

### ENERGIEMANAGEMENT

### IN MIET- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN

Während Einfamilienhäuser bereits vielfach mit Solaranlagen und Ladestationen ausgestattet sind, stellt dies in Mehrfamilienhäusern eine größere Herausforderung dar. Hier geht es darum, den erzeugten Solarstrom gerecht auf alle Parteien zu verteilen und gleichzeitig eine effiziente Abrechnung der Energiekosten zu gewährleisten. Dank moderner Technologien wird auch dies möglich. Mit speziellen Zählern und einem intelligenten Energiemanagementsystem können Stromverbräuche sicher erfasst und entsprechend verteilt werden. Die Abrechnung erfolgt fair und transparent, wodurch sowohl Vermieter als auch Mieter profitieren. Das System ermöglicht es außerdem, Spitzenlasten zu managen und den Eigenverbrauch zu optimieren.

### GESUNDHEIT & WOHLBEFINDEN

Auch Gesundheitsdaten und Umweltfaktoren spielen eine immer größere Rolle im modernen Smarthome. So lassen sich mittlerweile eine Vielzahl an Umweltdaten erheben, etwa Pollenflug, Luftfeuchtigkeit oder CO<sub>2</sub>-Belastung, die auch im Smarthome integriert werden können. Gleichzeitig sind persönliche Gesundheitswerte messbar wie Schlafqualität, Blutdruck oder die Sauerstoffsättigung im Blut. KI kombiniert Daten aus dem Smarthome mit den persönlichen Gesundheitsinformationen. Durch die Analyse von Mustern erkennt das System Auffälligkeiten und gibt Ratschläge zur Verbesserung des Wohlbefindens. Ein selbstlernendes System sorgt zudem dafür, dass individuelle Bedürfnisse erkannt und erfüllt werden – auch solche, die eher subjektiv sind, wie die bevorzugte Beleuchtung oder Raumtemperatur.

### CYBERSICHERHEIT

Mit der zunehmenden Vernetzung der Haushalte wächst allerdings auch die Gefahr von Cyberangriffen. Denn Smarthomes generieren eine Vielzahl sensibler Daten, die für Kriminelle interessant und potenziell angreifbar sind. Durch den Einsatz moderner Sicherheitslösungen können Eigentümer jedoch vorbeugen. Daten werden dabei nicht mehr in einer Cloud gespeichert, sondern bleiben lokal und verschlüsselt auf den verschiedenen Geräten, was vor dem unbefugten Zugriff auf sensible Informationen schützt. Aber Smarthomes bieten auch Schutz vor physischen Einbrüchen, indem sie suggerieren, dass im Haus oder der Wohnung reges Leben herrscht – dank automatisierter und KI-gestützter Steuerung von Licht, Rolläden sowie Geräten wie Fernseher.

Astrid Zehbe

# Frostschäden im Winter vermeiden

## Wie Haus und Garten die Kälte gut überstehen

Während manche kaum erwarten können, dass es endlich wieder richtig kalt wird und schneit, bedeutet der Winter für Hausbesitzer meist: viel Arbeit. Denn die kalte Jahreszeit richtet häufig Schäden an Häusern und Gärten an. Welche Vorbereitungen Eigentümer treffen sollten, damit Hab und Gut die eisigen Temperaturen gut überstehen, und wie sich Frostschäden vermeiden lassen, erklärt Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO.

### FROSTSCHÄDEN MIT DER RICHTIGEN TEMPERATUR VORBEUGEN

Sind die letzten Sommertage vergangen, geht der Winter oft schneller los als gedacht. Daher sollten Eigentümer ihr Haus schon im Herbst auf die eisigen Temperaturen vorbereiten. „Denn gefriert das Wasser in den Leitungen, dehnt es sich um etwa zehn Prozent aus und kann die Rohre zum Platzen bringen“, erläutert Janna Poll, Versicherungsexpertin von ERGO. Aber Frostschäden können nicht nur an den Leitungen entstehen: Taut das Wasser wieder auf, sobald die Temperaturen steigen, kann es in das Mauerwerk eindringen und dieses beschädigen. „Um das zu vermeiden, hilft es, die Wohnräume konstant zu beheizen. Auch in wenig benutzten Räumen wie Gästezimmer oder Abstellkammer sollten mindestens 17 Grad herrschen“, ergänzt Poll. Sie rät außerdem, die Heizungen regelmäßig zu kontrollieren und zu entlüften.

### AUCH DEN AUSSENBEREICH GUT SCHÜTZEN

Doch nicht jeden Tag ist es im Winter frostig. Beginnt es zu tauen, kann Wasser ins Gebäude eindringen und die Bausubstanz beschädigen oder im schlimmsten Fall Schimmel verursachen. „Um das zu verhindern, sollten Eigentümer prüfen, ob zum Beispiel Risse im Putz sind oder Dachziegel fehlen“, so die Versicherungsexpertin von ERGO. Sind Mängel vorhanden, gilt es, diese so schnell wie möglich zu beseitigen. „Um sicherzugehen, dass Wasser und schmelzender Schnee gut abfließen können und der Fassade nicht schaden, ist es außerdem sinnvoll, Regenrinnen regelmäßig zu reinigen und von Laub zu befreien“, ergänzt Poll. Vor einem längeren Winterurlaub kann es zudem sinnvoll sein, im Außenbereich die Hähne abzudrehen, um zu verhindern, dass das Wasser in den Leitungen gefriert. Dabei das Ventil offenlassen, damit das restliche Wasser ablaufen kann.

### GARTEN & BALKON AUF KÄLTE VORBEREITEN

Die meisten Gartenbesitzer pflegen ihre Wiesen und Beete mit viel Liebe und Mühe. Um Topfpflanzen vor der Kälte zu schützen, sollten sie in aufgesammeltes Laub, Vlies oder Jutesäcke verpackt an einer windgeschützten Hauswand – sehr empfind-



liche Pflanzen sogar besser im Inneren – überwintern. „Hohe Sträucher und Kletterpflanzen können Hobbygärtner vor Winden schützen, indem sie diese an einem Zaun oder Klettergerüst befestigen“, erklärt die Versicherungsexpertin. Auch Gartengeräte wie Rasenmäher und Spaten mögen kein Winterwetter, da es die Rostbildung begünstigt. Diese sollten Gartenbesitzer daher nicht nur an einem trockenen Ort aufbewahren, sondern auch einölen. Poll empfiehlt zudem, Möbel, Polster und Balkonkästen ebenfalls drinnen zu lagern sowie Schirme und Markisen einzufahren oder abzumontieren.

### FÜR DEN FALL DER FÄLLE ABGESICHERT

Trotz aller Vorbereitungen können die kalten Monate zu Schäden am Haus und im Garten führen. Damit Eigentümer dann nicht auf den Reparaturkosten sitzen bleiben, ist eine Wohngebäudeversicherung essenziell. Neben den mitversicherten frostbedingten Schäden empfiehlt die Versicherungsexpertin von ERGO, sich auch gegen Naturgefahren wie Dachlawinen, Erdrutsch oder Schneedruck sowie Sturm und Hagel abzusichern. Leitungen im Außenbereich wie beispielsweise der Wasseranschluss im Garten sollten miteingeschlossen sein. „Daher ist es sinnvoll, die bestehenden Policien frühzeitig zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen“, rät Poll.

Quelle: ERGO Group

### Elektro Meßmer GmbH

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



### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

**elektro-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.

# Qualifizierter Mietspiegel 2024

für die Gemeinde Hinterzarten, Feldberg,  
Lenzkirch, Schluchsee und St. Blasien

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels haben sich die Gemeinden Feldberg, Lenzkirch, Hinterzarten, Schluchsee und St. Blasien zusammen geschlossen.

Insgesamt wurden durch das EMA-Institut 2.500 Fragebögen versandt. Davon wurden 1.727 zurückgeschickt. Dies entspricht einer sehr guten Rücklaufquote von 69%. Für die Statistiker lag damit in allen Kommunen eine ausreichend große Stichprobe vor. Inzwischen liegt eine erste Auswertung vor.

Die durchschnittlichen Mietwerte (gerechnet über alle Wohnungsrößen) betragen danach:

- Feldberg: 7,61 €/qm
- Hinterzarten: 8,24 €/qm
- Kirchzarten: 10,10 €/qm
- Lenzkirch: 7,31 €/qm
- Schluchsee: 7,9 €/qm
- St. Blasien: 7,08 €/qm

In Abhängigkeit von der Wohnfläche (qm) konnten folgende Basismieten (€) ermittelt werden. Diese können durch Zu- oder Abschläge noch steigen oder sinken:

## Hinterzarten

Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohn-fläche	Basis-miete/€	Wohn-fläche	Basis-miete/€
35-<40	8,99	60-<70	7,57	100-<110	6,84
40-<45	8,60	70-<80	7,32	110-<120	6,73
45-<50	8,29	80-<90	7,12	120-<130	6,65
50-<60	7,93	90-<100	6,96	130-<140	6,58

## Feldberg

Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohn-fläche	Basis-miete/€	Wohn-fläche	Basis-miete/€
35-<40	8,49	60-<70	7,15	100-<110	6,45
40-<45	8,11	70-<80	6,90	110-<120	6,35
45-<50	7,82	80-<90	6,72	120-<130	6,27
50-<60	7,48	90-<100	6,57	130-<140	6,20



## Lenzkirch

Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€
35-<40	8,15	60-<70	6,87	100-<110	6,20
40-<45	7,80	70-<80	6,63	110-<120	6,11
45-<50	7,51	80-<90	6,46	120-<130	6,03
50-<60	7,19	90-<100	6,31	130-<140	5,96

## Schluchsee

Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€
35-<40	8,66	60-<70	7,30	100-<110	6,59
40-<45	8,28	70-<80	7,05	110-<120	6,49
45-<50	7,98	80-<90	6,86	120-<130	6,40
50-<60	7,63	90-<100	6,71	130-<140	6,33

## St. Blasien

Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€	Wohnfläche	Basis-miete/€
35-<40	7,85	60-<70	6,61	100-<110	5,97
40-<45	7,50	70-<80	6,38	110-<120	5,88
45-<50	7,23	80-<90	6,21	120-<130	5,80
50-<60	6,92	90-<100	6,08	130-<140	5,74

Die Basismieten bilden nicht die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Vielmehr sind zur Basismiete noch Zuschläge zu addieren oder Abschläge abzuziehen. Erst dann steht die ortsübliche Vergleichsmiete fest. Welche Zu- und Abschläge relevant sind, wird mit Inkrafttreten der jeweiligen Mietspiegel bekannt gegeben.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

**DIE ELEKTRO LICHT UND NETZWERK EXPERTEN**

**SERVICE**

**ELEKTRO**

**LICHT**

**GEBAUDE-SYSTEMTECHNIK**

**SOLAR**

**KOMMUNIKATION**

Elektro Schillinger GmbH  
Wiesentalstraße 46  
79115 Freiburg  
Tel. 0761 / 40 01 09 - 0  
info@elektro-schillinger.de  
www.elektro-schillinger.de

**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**

# Haus & Grund Freiburg informiert!

## Starkregen - Eigentümer können vorsorgen

Starkregen ist kein neues Phänomen. Aber die Häufigkeit nimmt zu. Damit sind auch die Gebäudeeigentümer zu mehr Vorsorge angehalten.

### WAS IST STARKREGEN?

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit intensiv regnet. Starkregenereignisse sind meist lokal begrenzt. Der Deutsche Wetterdienst warnt in drei Stufen:

**Starkregen:** 15 bis 25 Liter pro Quadratmeter in einer Stunde oder 20 bis 35 Liter pro Quadratmeter in sechs Stunden

**Heftiger Starkregen:** 25 bis 40 Liter pro Quadratmeter in einer Stunde oder 35 bis 60 Liter pro Quadratmeter in sechs Stunden

**Extrem heftiger Starkregen:** mehr als 40 Liter pro Quadratmeter in einer Stunde oder mehr als 60 Liter pro Quadratmeter in sechs Stunden

Eine einheitliche Definition des Begriffs „Starkregen“ gibt es jedoch nicht.

Am 02.09.2024 ist z.B. eine Gewitterzelle in den Nachtstunden über Gundelfingen, Denzlingen und Waldkirch-Buchholz hinweggezogen. Der massive, anhaltende Regen hat die Kanalisation schnell an ihre Grenze gebracht. Straßen verwandelten sich in Bäche. Zudem hat Laub viele Abflüsse verstopft. Daher standen schnell unzählige Keller und Tiefgaragen unter Wasser. In vielen Fällen wäre dies vermeidbar gewesen.

Daher haben wir für Sie ein paar Tipps zusammengestellt. Eigentümer können selbst verschiedene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregen ergreifen, um Schäden am Gebäude und auf dem Grundstück zu minimieren.

Zunächst sollten Sie die eigene Immobilie auf typische Schwachpunkte prüfen:

- ebenerdiger Eingang
- ebenerdige Terrasse mit Eingang
- Kellerlichtschächte ohne Aufmauerung
- tiefliegende Kellerfenster
- Abgänge und Treppen
- Flächen (Hof, Stellplätze) mit Gefälle zum Haus hin
- tiefliegende Garage
- Einfahrt mit Gefälle zum Haus

Von der Art und Anzahl der festgestellten Schwachpunkte hängt es ab, welche Maßnahmen sinnvoll sind:

### 1. REGENWASSERABLEITUNG - REGENWASSERRÜCKHALTUNG

**Dachentwässerung:** Dachrinnen und Fallrohre regelmäßig reinigen, um Verstopfungen zu vermeiden. Die Leitungen müssen zudem groß genug sein, um Starkregen aufnehmen zu können.

**Rigolen oder Retentionsanlagen:** Regenwasserversickerung auf dem Grundstück durch unterirdische Rigolen oder Oberflächenanlagen. Dadurch kommt erst gar nicht zu Rückstauproblemen.

**Regenwassertanks:** Installieren von Regenwassertanks zur Zwischenspeicherung von Wasser. Diese Tanks können helfen, bei Starkregen das öffentliche Kanalsystem zu entlasten.

### 2. ABDICHTUNGSMASSNAHMEN

**Kellerschächte abdichten:** Schutz gegen Wassereintritt durch Schächte, etwa durch spezielle Abdeckungen oder Drainagesysteme.

**Fenster und Türen sichern:** Hochwasserschutz lässt sich durch wasserdichte Fenster und Türen, insbesondere im Kellerbereich, herstellen.

**Rückstauklappen:** Installation von Rückstauklappen in den Abwasserleitungen, um das Eindringen von Wasser aus dem Kanalnetz zu verhindern.

### 3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

**Versickerungsfähige Bodenbeläge:** auf versiegelten Flächen versickerungsfähige Pflastersteine oder andere durchlässige Materialien verwenden, um Wasser in den Boden abzuleiten.

**Garten- und Geländegestaltung:** Das Gelände so gestalten, dass Regenwasser kontrolliert abfließen kann, etwa durch Mulden oder Gräben. Das Wasser muss - durch entsprechendes Gefälle - immer vom Gebäude weggeleitet werden!

### 4. TAUCHPUMPEN

**Pumpen:** für bescheidenes Geld lassen sich Tauchpumpen anschaffen, die bei Wassereintritt das Wasser wieder abführen können.

**Hochwasserwarnsysteme:** Installieren von Sensoren und Warnsystemen, die bei steigenden Wasserständen Alarm auslösen.

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

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

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)

**GETService**

**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](mailto:traube@get-service.de)



## 5. VERSICHERUNGSSCHUTZ

**Elementarversicherung:** Sie sollten eine spezielle Versicherung gegen Hochwasser und Starkregen abschließen, die Schäden am Gebäude und Grundstück abdeckt. Falls Ihnen der bestehende Versicherungsumfang unklar ist, unsere Versicherungsberatung hilft Ihnen weiter. Sie erreichen Herrn Traube vom GET Service unter Tel. 0761 2088875 (traube@get-service.de).

**Hausratversicherung:** wie gut ist Ihr Hausrat gegen Schäden abgesichert? Stimmt die Versicherungssumme noch, damit der Unterversicherungsverzicht greift? Ist die Versicherungssumme zu niedrig, reguliert die Hausratsversicherung im Schadensfall auch nur anteilig!

## 6. REGELMÄSSIGE WARTUNG

Überprüfen und warten Sie Entwässerungssysteme, Rückstauklappen und Abdichtungen, um sicherzustellen, damit sie im Ernstfall funktionsfähig sind. Wann haben Sie ihre Rückstauklappe zum letzten Mal geprüft oder prüfen lassen?

## 7. WEITERE ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN

**Neuorganisation gefährdeter Bereiche:** schauen Sie sich die gefährdeten Bereiche kritisch an. Was könnte in Reichweite des Wassers stehen? Lassen sich z.B. Kartons oder Gefahrstoffe

nicht höher in Regalen unterbringen? Schon wenige cm Wasser genügen, um irreparable Schäden am Inventar zu verursachen.

## FAZIT

Durch eine Kombination der beispielhaft aufgeführten Maßnahmen lässt sich das Risiko von Starkregenschäden erheblich reduzieren.

Nicht immer braucht es sofort den „ganz großen Wurf“. Manchmal genügen schon kleine Maßnahmen, um das Wasser aus den Räumen fern zu halten. Eine passgenaue Holzplatte, abgestützt gegen die Kellerdecke, kann einen Bodenablauf gegen Druckwasser abdichten. Ebenso kann eine 30-40 cm hohe Holzplatte vor einer Kellereingangstüre verhindern, dass die Tür vom Wasser hinterlaufen wird.

**Eine Checkliste mit Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen, erstellt von unserem Partner der GEV-Versicherung, erhalten Sie kostenfrei auf unserer Geschäftsstelle.**

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Wohnungslosigkeit geht uns alle an!

Haus & Grund Freiburg unterstützt die Wohnraumagentur Brückenschlag

In einer Stadt wie Freiburg, in der Wohnungsknappheit zum Alltag gehört, ist es besonders für Menschen mit geringem Einkommen schwierig, Wohnraum zu finden. Dieses Problem ein wenig zu mildern, hat sich die Wohnraumagentur Brückenschlag des Diakonischen Werkes auf die Fahnen geschrieben.

Haus & Grund unterstützt das Projekt, das auch von der Stadt Freiburg gefördert wird. Denn es verbindet Menschen in Wohnungnot mit Vermietern, um bezahlbaren Wohnraum zu vermitteln. Die Ukraine-Krise hat gezeigt, dass nicht wenige private Vermieter ein besonderes soziales Engagement zeigen. Speziell für diese Vermietergruppe eignet sich auch das Projekt der Wohnraumagentur. Denn viele vermeintliche Risiken werden hier im Vorfeld abgefangen. Zudem garantiert die Betreuung der



v.l.n.r.: Katha Buchheit, Paula Tümpel und Stephan Konrad

Mieter ein „geräuscharmes“ Mietverhältnis. Die regelmäßige Mietzahlung ist i.d.R. durch die Arbeitsagentur sichergestellt.

### Die Vorteile für Vermieter und Vermieterinnen im Überblick:

- Unkomplizierte Abwicklung: Die Wohnraumagentur übernimmt die Kommunikation und die administrativen Aspekte der Vermietung.
- Klärung der finanziellen Situation der potentiellen Mieter.
- Langfristige Mietverhältnisse: Die Agentur bemüht sich um stabile, langfristige Mietverhältnisse. Dies bedeutet für Vermieter weniger Fluktuation.

Zusätzlich unterstützt Haus & Grund Freiburg das Projekt HILA. **HILA - Housing First für Frauen** vermittelt Mietwohnungen mit unbefristeten Mietverträgen an wohnungslose Frauen.

### Auch dieses Projekt bietet einige Vorteile für Vermieter und Vermieterinnen:

- Klärung der finanziellen Situation der Mieterinnen.
- Schnelle Intervention bei allen Vermietungsthemen.
- Feste Ansprechperson im Team von HILA - Housing First für Frauen.

Wenn Sie sich für das Projekt der Wohnraumagentur Brückenschlag interessieren oder noch weitere Informationen benötigen, kommen Sie gerne auf uns zu! Alternativ können Sie auch den QR-Code scannen:



RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

September 2024, **119,7**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

September 2024, **119,7**

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%**.



**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.



# 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](mailto: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, Mieter 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: 25.11.2024

# 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.**

<input type="checkbox"/> Einvernehmliche Mieterhöhung
<input type="checkbox"/> Mieterhöhung Mietspiegel
<input type="checkbox"/> Mieterhöhung Vergleichsmiete
<input type="checkbox"/> Mieterhöhung Indexmiete
<input type="checkbox"/> Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
<input type="checkbox"/> Mieterhöhung wegen Modernisierung
<input type="checkbox"/> Kündigung des Mietverhältnisses
<input type="checkbox"/> Kündigung Einliegerwohnung
<input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung
<input type="checkbox"/> Abnahmeprotokoll
<input type="checkbox"/> Mieterselbstauskunft
<input type="checkbox"/> Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen
<input type="checkbox"/> Hausmeistervertrag mit Unternehmen
<input type="checkbox"/> Bürgschaftserklärung
<input type="checkbox"/> Zahlreiche Infoblätter zur Immobilie

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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0
Redaktion	Fax: 0761/38056-60; <a href="http://www.haus-grund-freiburg.de">www.haus-grund-freiburg.de</a> Manfred Harner (verantwortlich) <a href="mailto:verband@haus-grund-freiburg.de">verband@haus-grund-freiburg.de</a>
Layout	Jutta Rueß - <a href="mailto: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.	



## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?  
Dafür hab ich  
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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



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



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

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



seit 1870

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

**Adolf**  
**Klar**  
Sanitärtechnik

**MANNER**  
Gipser- und  
Stukkateurbetrieb



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

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

## Nasse Wände? Feuchter Keller?



**ISO-TEC**  
IMMER BESSER.

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

blech&dach

bad&heizung®

# Link



BAD

HEIZUNG

BLECHNEREI

Wir sind Ausbildungsbetrieb!

Zinkmattenstraße 26 · 79108 Freiburg · Tel. 07 61 - 50 85 93 · [www.gustav-link.de](http://www.gustav-link.de)

Können wir.  
Machen wir.

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



**Veeser**  
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

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

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



Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
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)