

108. Jahrgang

Ausgabe
12 | 2024



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Wohnen wird immer teurer

WO BLEIBEN DIE VER-
SPROCHENEN ENTLASTUNGEN?

Wärmepumpen und Lärmschutz

RICHTIGER AUFSTELLORT KANN
SCHALL-EMISSIONEN REDUZIEREN

Verbandshaus geschlossen

VOM 24. DEZEMBER BIS EIN-
SCHLIESSLICH 6. JANUAR 2025



FREIBURG - ZÄHRINGEN

5-Zimmer-Eigentumswohnung ca. 142 m² mit Top-Ausblick
Die Eigentumseinheit ist aufgeteilt in eine 4-ZW ca. 106 m² (bezugsfrei,) mit EBK, Parkett, Tageslichtbad mit Wa+Du., sep. WC, 2 große Balkone sowie eine angrenzende 1-ZW ca. 36 m² mit Singleküche, Duschbad, Balkon, vermietet, Garage vorhanden, Öl-ZH, VA 133 kWh/m²a, E,

KP € 579.000,-



FREIBURG - ZÄHRINGEN

1-Zimmer-Wohnung ca. 36 m² im 9. OG, Hochhaus,
Baujahr 1972, Laminatboden, Duschbad, Singleküche,
Balkon, zum Bezug frei, Öl-ZH, VA 133 kWh/m²a, Park-
möglichkeiten vor dem Haus

KP € 170.000,-



UMKIRCH

Gepflegtes Zweifamilienhaus, ideal für die Familie, Grundstück ca. 562 m², Baujahr 1911, neue Fenster 2008, Wohnfläche ca. 172 m², EG (3 ZW, vermietet, ca. 69 m²), OG (103 m², bezugsfrei), großer Garten, gedämmter Speicher, ausgebauter Schopf, kleine Werkstatt, Garage, 2 Außenstellplätze, neue Luftwärmepumpe, VA 72,4 kWh/m²a, 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 Stillegung der Gasnetze
Erste Kommunen stellen Zeitplan vor
- 5 Immobilienpreise
Talfahrt hat ein Ende
- 6 Wohnungsbedarf
Jährlich müssten 372.600 Wohnungen gebaut werden
- 6 Haus & Grund rät: Fördermittel jetzt sichern
Frühzeitiger Antrag erhöht Chancen
- 6 Kommentar
Schuld haben nur die anderen
- 7 Rechtsschutzversicherung
Rauchmeldereinbau

RECHT & STEUER

- 8 Wohnen wird immer teurer
[Wo bleiben die versprochenen Entlastungen?](#)
- 9 Viertes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) in Kraft getreten - Änderungen im Mietrecht
- 9 Recht und Ordnung im Herbst und Winter
- 11 Steuerfahnder kommt in die Wohnung
Das Finanzamt bezweifelte die Angaben einer Steuerzahlerin zum „häuslichen Arbeitszimmer“
- 12 Kahlschlag für Nachbarsbäume
Wieviel Schadenersatz muss der Übeltäter für den rechtswidrigen Rückschnitt berappen?
- 12 Einfamilienhaus vermittelt?
Immobilienkäufer hielt die Provisionsvereinbarung mit dem Makler für unwirksam
- 13 Wohnung beschädigt zurückgegeben?
Vermieter können Reparaturkosten auch über sechs Monate später mit der Kaution verrechnen

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Hochwasserschäden im Mietshaus
Ein Streit um die Höhe der Mietminderung endet mit Kündigung
- 14 WEG-Verwalterin entließ den Hausmeister
- 14 Nach neuem WEG-Recht dürfen Verwalter im Namen der WEG einen Arbeitsvertrag kündigen

RUND UMS HAUS

- 15 GETEC vom 07. - 09. Februar 2025
[Ihr Weg zum smarten Bauen und Wohnen](#)
- 15 [Wärmepumpen und Lärmschutz](#)
[Richtiger Aufstellort kann Schall-Emissionen reduzieren](#)
- 16 Wärmepumpen: Die wichtigsten Fragen und Antworten zu Einsatz, Kosten und Lautstärke
Lohnt sich die Heiztechnologie?
- 18 Wintergarten
Lichtdurchflutete Oase
- 19 Öfen und Kamine
Mehr als eine Heizung

VERBANDSINFO

- 20 Neue Kooperation mit der Hausnotruf-Dienst GmbH Freiburg
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

GETEC 2025
[von 7. bis 9. Februar 2025](#)

Vergünstigte MesseTickets für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg

Weitere Infos auf Seite 15

Geschäftsstelle geschlossen
[vom 24.12.2024 bis einschließlich 06.01.2025](#)

Die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH ist in der Zeit vom 24. Dezember 2024 bis einschließlich 6. Januar 2025 geschlossen.
Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.



sonnengold

Karlsruher Str. 36 | 79108 Freiburg | www.sonnen.gold



Stilllegung der Gasnetze

Erste Kommunen stellen Zeitplan vor

Dass die Gasnetze im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität im Jahr 2045 stillgelegt werden, ist schon länger in der Diskussion. Jetzt hat aber eine erste Großstadt einen konkreten Zeitplan vorgelegt: Mannheim will sein Gasnetz bis 2035 stilllegen, da Gasheizungen „nicht zukunftsorientiert“ seien. 56.000 Haushalte sind in Mannheim vom Aus beim konventionellen Gas ab 2035 betroffen, sie alle heizen noch mit Erdgas.

Wie die Mannheimer Stadtwerke MVV am 8. November mitgeteilt haben, sind die Pläne so weit fortgeschritten, dass ab 2035 das Gasnetz stillgelegt werden kann. Bis 2030 soll demnach das Fernwärmennetz vollständig erneuerbare Energien nutzen und es werden 10.000 Haushalte neu angeschlossen. Und nicht nur das: Wer keine Fernwärme beziehen will, kann von der Stadt eine Wärmepumpe bekommen.

Die MVV strebt deshalb an, das Gasnetz bis 2035 stillzulegen und empfiehlt den Kundinnen und Kunden, sich frühzeitig um alternative Heizformen zu kümmern.

Die Entscheidung aus Mannheim hat aber einen EU-Hintergrund. Denn die Gas-/Wasserstoff-Binnenmarktrichtlinie sieht u.a. vor, dass neue Gasnetzanschlüsse verweigert und bestehende gekündigt werden können, wenn dies im Rahmen einer

Ihr regionaler Fachbetrieb

PHOTOVOLTAIK & STROMSPEICHER

enerix

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



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

Standorte

Oltmannsstraße 26
79100 Freiburg
Tel.: 0761-76656666

Schwabenmatten 15
79292 Pfaffenweiler
Tel.: 07664-4068500

Dekarbonisierungsstrategie zur Erreichung des Klimaneutralitätsziels erforderlich ist, im Rahmen eines von der zuständigen Regulierungsbehörde genehmigten Stilllegungsplans erfolgt und Verbraucherrechte gewährleistet werden.

Eigentümer werden sich also frühzeitig darauf einstellen müssen, dass die Gasnetze zurückgebaut werden. Die Entscheidung für eine neue Gasheizung kann so schnell zum Boomerang werden. Wer sich jetzt noch für eine Gasheizung entscheidet, handelt "nicht zukunftsfest", so MVV-Chef Georg Müller.

Mannheim ist aber kein Einzelfall. Augsburg mit knapp 300.000 Einwohnern will ebenfalls früher als bisher vorgesehen auf Gas verzichten. Nämlich zumindest in einigen Teilen der Stadt ab dem Jahr 2035 - und somit zehn Jahre früher, als das Heizgesetz es vorsieht. Großkunden wie Hausverwaltung und Firmen wurde von den Augsburger Stadtwerken bereits über das mögliche Ende der des Heizens mit Gas informiert: In den nächsten zehn Jahren könnte in Augsburg die Gasversorgung eingestellt werden.

STEIGEN WEITERE KOMMUNEN FRÜHER AUS DEM GASNETZ AUS?

Damit ist zu rechnen! Mannheim und Augsburg werden keine Einzelfälle bleiben. Teure Doppelstrukturen (Gasnetz / Fernwärmennetz) führen zu weiter steigenden Kosten. Ein Umstieg muss irgendwann erfolgen. Wenn immer weniger Kunden das Gasnetz nutzen, wird es wirtschaftlich unbezahlbar. Daher prüfen viele Netzbetreiber systematisch, welche Teile der Leitungsinfrastruktur in Zukunft nicht mehr benötigt werden.

Welche Pläne die Badenova verfolgt, ist noch nicht bekannt. Allerdings hat die Badenova bereits verlauten lassen, dass Erdgas künftig eine stark abnehmende Rolle spielen soll. Dies mit dem Hinweis darauf, dass Erdgas ein großer Geschäftsbereich aus der Vergangenheit sei, die Zukunft jedoch in nachhaltigen Gasen wie grünem Wasserstoff liege.

RA Stephan Konrad (Rechtsanwalt)

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

HAPPY RENOVIEREN?
Gerne!

Ihre Freiburger Baumodernisierer
www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
0761 45997-0

Immobilienpreise

Talfahrt hat ein Ende

Nach dem Sinkflug starten die Immobilienpreise wieder durch: Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sind zuletzt wieder gestiegen und stabilisieren sich. Das zeigen Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Sechs Quartale in Folge waren die Preise für Wohneigentum gesunken, jetzt steigen sie wieder: Im vierten Quartal 2023 waren Eigentumswohnungen (ETW) 0,8 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) 0,6 Prozent teurer als im Quartal zuvor. Die Immobilienpreise dürften damit ihre Talsohle überwunden haben, der Markt sich normalisieren.

PREISSTURZ BLEIBT

Zwar ist der Markt noch immer weit vom Vor-Krisen-Boom entfernt, die Zahlen dürften sich aber schrittweise erholen. Unter dem Strich bleibt aber ein Preissturz von gut 8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. Besonders stark sanken die Preise in München (-13,2 Prozent), Stuttgart (-13 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent).

ÜBERREGIONALE STABILISIERUNG DER KAUFPREISE

Bei der Analyse der Kaufpreise auf regionaler Ebene lässt sich feststellen, dass sowohl in städtischen Gebieten als auch in ländlicheren Wohngegenden eine Stabilisierung eingetreten ist. Im vierten Quartal 2023 zeigt sich im Vergleich zum vorherigen Quartal sowohl bei ETW als auch bei EZFH, unabhängig vom Regionstyp, eine Stagnation beziehungsweise ein moderater Anstieg der Preise.

So blieben die Kaufpreise für ETW in den sieben größten deutschen Städten unverändert im Vergleich zum Vorquartal, während sich die Preise für EZFH um 1,6 Prozent verteuerten. Im Umland der Top-7- Großstädte stiegen die Preise für ETW um 0,9 und die für EZFH um 1,0 Prozent. In den weiteren Metropolen zogen die Kaufpreise für ETW um 1,1 Prozent und die für EZFH um 0,4 Prozent an. Im direkt angrenzenden Umland wurden Preisanstiege von 1,1 Prozent für ETW und 0,1 Prozent für EZFH ermittelt. In Regionen, die weder eine Großstadtregion darstellen noch direkt an eine solche angrenzen, sind die Kaufpreise für ETW um 0,4 und die für EZFH um 1,0 Prozent gestiegen.

ENERGIEEFFIZIENTE HÄUSER VERLIEREN WENIGER AN WERT

Ursächlich für den Preisverfall waren vor allem der Ukraine-Krieg, der hohe Energiekosten und gestiegene Zinsen mit sich brachte, aber auch die Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit dem Wohnindex konnten die IW-Experten jetzt auch die Preise nach Energieeffizienzklassen untersuchen. In der höchsten Effizienzklasse A+ gingen die Preise nur um 1,1 Prozent zurück, in der Klasse A um 5,2 Prozent. In den niedrigeren Klassen liegen die Werte dagegen mit 8 bis 9 Prozent nah beieinander – vermutlich, weil hier der Sanierungsbedarf in ähnlicher Weise eingeschätzt wird.

Anna Katharina Fricke

wertsteigern.

Dahlem

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



Weil's um mehr
als Geld geht.

Wohnungsbedarf

Jährlich müssten 372.600 Wohnungen gebaut werden

Deutschlandweit müssten jährlich 372.600 neue Wohnungen gebaut werden, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt. Besonders in den Großstädten ist der Bedarf groß. Nach IW-Prognosen soll sich die Lage künftig bessern.

Die Bedarfe an neuen Wohnungen und Häusern sind in vielen Städten und Gemeinden sehr hoch und werden nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt. Bundesweit müssten jährlich rund 372.600 neue Wohnungen entstehen, um hier Abhilfe zu schaffen. Fertiggestellt wurden laut einer neuen IW-Studie in den vergangenen drei Jahren jedoch jährlich nur rund 294.400 Wohnungen. Insbesondere in den Großstädten ist der Mangel groß.

MARKTANSPANNUNG IN DEN GROSSSTÄDTCEN

Allein in den sieben größten deutschen Städten fehlen in diesem und im nächsten Jahr je 72.200 neue Wohnungen. In Berlin sind es 31.300 neue Wohnungen, in Hamburg 12.400, in München 8.900 und in Köln 7.500.

Die Differenz zwischen dem Bedarf an Wohnraum und den fertiggestellten Wohnungen ist in Köln bundesweit am größten, die Stadt konnte den Bedarf in den vergangenen drei Jahren gerade einmal zu 37 Prozent decken. Gefolgt von Leipzig (42 Prozent) und Stuttgart (43 Prozent). Dagegen hat München am meisten gebaut: Dort konnte 93 Prozent des Bedarfs gedeckt werden – trotzdem wurden auch dort immer noch nicht genug Wohnungen fertiggestellt.

KÜNFITG WENIGER NACHFRAGE

Langfristig wird der Wohnungsbedarf aufgrund einer zukünftig geringeren Bevölkerungsdynamik allerdings sinken. Überall so viel zu bauen wie nur irgend möglich, ist daher auch nicht die richtige Lösung: Auf lange Sicht müssen sich die Städte mehr an den Bedarf anpassen. In einem zweiten Schritt haben sich die Studienautoren nämlich angeschaut, wie sich der Wohnungsbedarf in Zukunft entwickeln könnte. Das Ergebnis: Ab 2026 bedarf es jährlich nur noch rund 257.400 neuer Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von 31 Prozent. Damit könnte auch der Druck auf die Städte nachlassen.

Anna Katharina Fricke

Haus & Grund rät: Fördermittel jetzt sichern

Frühzeitiger Antrag erhöht Chancen

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland rät investitionswilligen Eigentümern, jetzt zügig Förderanträge zu stellen. Angesichts der aktuellen politischen Unsicherheiten bestehe das Risiko, dass der Haushaltsetat für das Jahr 2025 nicht rechtzeitig beschlossen werde. „Die Fördertöpfen für Heizungsförderung und energetische Modernisierungsmaßnahmen sind begrenzt. Während einer vorläufigen Haushaltsführung können keine neuen Mittel bewilligt werden, was zu einer vorübergehenden Unterbrechung der Förderung führen könnte. Wer plant, Förderprogramme beispielsweise der KfW-Bank oder des BAFA zur Finanzierung einer neuen Heizung oder für die energetische Modernisierung in Anspruch zu nehmen, sollte jetzt aktiv werden“, erläuterte Verbandspräsident Kai Warnecke.

Der Verband weist darauf hin, dass eine frühzeitige Antragstellung die Chancen erhöht, noch von den bestehenden Fördertöpfen zu profitieren. Bereits bewilligte Mittel würden auch während einer vorläufigen Haushaltsführung ausgezahlt. Verzögerungen oder Pausen in der Bearbeitung neuer Anträge könnten jedoch auftreten. In der vorläufigen Haushaltsführung würden nur laufende gesetzliche Verpflichtungen und Maßnahmen finanziert, die bereits im Haushaltsplan des Vorjahres berücksichtigt worden seien. Neue Fördermaßnahmen oder zusätzliche Mittel für bestehende Programme könnten in dieser Phase nicht bewilligt werden.

Kommentar

Schuld haben nur die anderen

Der Verkauf von Wärmepumpen ist in den vergangenen Monaten stark zurückgegangen. Laut Wirtschaftsminister Robert Habeck liegt die Ursache darin, dass die Wärmepumpe in den vergangenen Monaten schlechtgeredet wurde. Hohe Preise für die Geräte, ausgebuchte Handwerker und fehlende kommunale Wärmeplanungen erwähnt er als Gründe für den Nachfragerückgang hingegen nicht.

Auch die Zahl der Modernisierungen von Wohngebäuden dürfte demnächst zurückgehen. Denn die Bundesregierung hat ihr Versprechen, die energetische Modernisierung sozial abzufedern, bereits wieder gebrochen: Im Sommer kürzte sie die Förderung der individuellen Sanierungsfahrpläne (iSFP) von 80 auf 50 Prozent. Das ist eine erhebliche Streichung, denn diese sehr hilfreichen Fahrpläne kosten schon für ein Einfamilienhaus bis zu 3.000 Euro.

Ursächlich dürfte gewesen sein, dass die Zahl der Förderanträge massiv gestiegen ist, weil viele Eigentümer die Modernisierung ihrer Gebäude zu Recht gut planen wollen. Durch diese Kürzung stellt Minister Habeck Eigentümern schon beim ersten Schritt zur Modernisierung ein Bein. Das ist weder gut für Eigentümer noch fürs Klima. Aber auch für eine rückläufige Zahl von Modernisierungen wird der Wirtschaftsminister demnächst sicherlich eine Erklärung haben. Ob er seine Politik als Ursache erkennt, bleibt abzuwarten. Schuld haben derzeit offenbar nur alle anderen.

**STEINHART
FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

Rechtschutzversicherung

Rauchmeldereinbau

Der Einbau von Rauchmeldern sowie deren Wartung stellt eine nachhaltige Verbesserung der Sicherheit für die Mieter dar – und muss daher geduldet werden.

Marion M. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein und Vermieterin eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Sie möchte alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausstatten und diese regelmäßig warten lassen. Also verlangt Frau M. von sämtlichen Mietern, den Einbau der Rauchmelder in den jeweiligen Wohnungen zu dulden. Die Mieter der Dachgeschosswohnung lehnen den Einbau ab. Sie weisen darauf hin, in der Wohnung schon vor drei Jahren selbst eigene Rauchwarnmelder angebracht zu haben.

NACHHALTIGE ERHÖHUNG DES GEBRAUCHSWERTS

Frau M. reicht deshalb Klage auf Duldung des Einbaus der Rauchmelder ein – und gewinnt das Verfahren. Der beabsichtigte Einbau von Rauchwarnmeldern ist nach Auffassung des Gerichts eine bauliche Veränderung. Diese führt zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nummer 4 und 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Deshalb müssen die Mieter den Einbau der Rauchwarnmelder dulden.

SERVICE AUS EINER HAND

Durch die Installation und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „aus einer Hand“ wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Denn die Wartung garantiert eine dauerhafte Funktionstüchtigkeit der Rauchmelder. Das führt zu einer nachhaltigen Verbesserung; und dies auch im Vergleich zu dem Zustand, der schon durch die selbstständige Installation des Rauchwarnmelders durch die Mieter erreicht war. Denn in diesem Fall waren keine Wartung und regelmäßige Funktionsprüfung sichergestellt.

ROLAND Rechtsschutz hat die Kosten des Prozesses vorgelegt. Diese müssen nun von den unterlegenen Mietern einschließlich der Selbstbeteiligung erstattet werden.

ROLAND Rechtsschutz

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

Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221 - 82 77-23 33 zur Verfügung.



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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

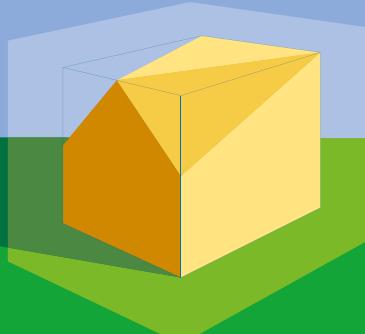
Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

IHR WEG
ZUM SMARTEN
BAUEN & WOHNEN

Gebäude
ENERGIE
Technik

PLANEN | BAUEN | WOHNEN



7.–9. FEBRUAR 2025
MESSE FREIBURG

WWW.GETEC-FREIBURG.DE



VERANSTALTER



MITVERANSTALTER



Wohnen wird immer teurer

Wo bleiben die versprochenen Entlastungen?

Die neue Grundsteuer kommt schon im Januar 2025, doch noch immer sind viele Fragen offen. Denn: Die Finanzämter sind überlastet, die Kommunen haben noch nicht die neuen Hebesätze bekannt gegeben und die Steuerzahler sind verunsichert, weil sie nicht wissen, wie viel Grundsteuer sie ab 2025 zahlen sollen.

Der BdSt begleitet diese Grundsteuerreform kritisch: unser Hauptaugenmerk liegt vor allem auf der versprochenen Aufkommensneutralität bis zu einer verfassungsrechtlichen Überprüfung des neuen Grundsteuermodells vom Bund und von Baden-Württemberg im Rahmen unserer Musterverfahren. Denn schon jetzt drehen einige Kommunen an der Hebesatzschraube, um auch 2025 mehr verlangen zu können.

GRUNDSTEUER-REFORM: ÖFFNUNGSKLAUSEL NUTZEN!

Angesichts der Zielstellung eines konstanten Steueraufkommens wäre ein Modell mit einem geringen Verwaltungsaufwand deutlich besser gewesen als ein aufwendiges wertbasiertes Modell mit komplizierten Rechenschritten. Das zusätzlich eingestellte Personal für die Auswertung der Feststellungserklärungen kostete die Steuerzahler weitere Millionen - von den volkswirtschaftlichen Folgekosten ganz zu schweigen.

Kurzum: Die Länder sollten die Öffnungsklausel nutzen! Unser Vorschlag: Eine einfache Grundsteuer, die sich an den Modellen von Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen orientiert. Alternativ wäre die Abschaffung der Grundsteuer durch eine Kompensation im Rahmen kommunaler Hebesatzrechte auf die Einkommensteuer zu erwägen. Dies gewährleistet auch, dass die Grundsteuer keine versteckte Vermögensteuer ist.

ENERGIEKOSTEN: STEUERN RUNTER!

Was die Energiekosten und vor allem die Steuereinnahmen hier in die Höhe treibt: Die staatlichen Maßnahmen zur Senkung der Energiepreise sind ausgelaufen, der CO₂-Preis pro Tonne ist von 30 Euro (2023) auf 45 Euro (2024) deutlich gestiegen, auf den CO₂-Preis wird zudem Mehrwertsteuer erhoben, und der Mehrwertsteuersatz auf Gas liegt inzwischen wieder bei 19 Prozent.

Um die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten, sollte der Mehrwertsteuersatz für Gas, Heizöl und Strom dauerhaft auf 7 Prozent gesenkt werden, fordert der Bund der Steuerzahler seit Langem. Schließlich sind Heizstoffe lebensnotwendige Güter und sollten nur mit diesem ermäßigten Satz besteuert werden dürfen. Auch die Stromsteuer ist anzupassen: sie sollte für private

Haushalte auf das EU-rechtlich zulässige Mindestmaß gesenkt werden, also von derzeit 2,05 Cent/kWh auf 0,1 Cent/kWh. Für das produzierende Gewerbe ist diese Senkung inzwischen erfolgt - sie sollte auch den Privathaushalten gewährt werden.

GRUNDERWERBSTEUER:

WO BLEIBT DIE ENTLASTUNG FÜR EIGENHEIM?

Von den Plänen des Bundesfinanzministers, die Grunderwerbsteuer in den Bundesländern beim Ersterwerb einer selbst genutzten Immobilie auf null zu senken, ist derzeit nicht mehr viel zu hören. Dies jedoch wäre wichtig, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen und einen Beitrag zum politisch gewollten Abbau der Vermögensungleichheit in Deutschland zu leisten. Denn Studien belegen, dass sich vor allem mehr Haushalte im mittleren Einkommensbereich Wohneigentum leisten könnten, wenn die Grunderwerbsteuer gesenkt werden würde. Deshalb fordert der BdSt eine Steuerbefreiung beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum - statt einer Freigrenze von nur 2.500 Euro. Entsprechende Absichtserklärungen finden sich im Koalitionsvertrag der Ampel.

Konkret fordern wir: Kurzfristig muss den Ländern eine flexiblere Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht werden. Langfristig müssen die fiskalischen Anreize des Länderfinanzausgleichs für Mehreinnahmen über die Grunderwerbsteuer beseitigt und die Steuersätze gesenkt werden. Deshalb mahnen wir eine dringend nötige Entbürokratisierung bei der Eigentumsbildung und Wohnraumgestaltung an.

Dass es auch anders geht, zeigt ein Blick in unsere Nachbarländer, wo es progressive Stufentarife nach Wert der Immobilie und höhere Freibeträge gibt, die vor allem Ersterwerber entlasten - zum Beispiel in Österreich, Belgien und den Niederlanden. In Dänemark gibt es eine ähnliche Abgabe (Kaufnebenkosten) von nur rund 0,6 Prozent. Daher sollte sich die Ampel-Regierung mit den Bundesländern an den Tisch setzen und angesichts der niedrigen Wohneigentumsquote für neue Impulse sorgen, um den Ersterwerb von Wohneigentum zu fördern.

Quelle: Bund der Steuerzahler

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



DIE
ELEKTRO
LICHT UND
NETZWERK
EXPERTEN

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

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

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) in Kraft getreten - Änderungen im Mietrecht

Durch das am 29.10.2024 im Bundesgesetzblatt verkündete Gesetz werden auch einzelne mitrechtlich relevante Vorschriften modifiziert. Private Vermieter sind vor allem durch die Änderungen bei der Belegeinsicht und beim Kündigungswiderspruch betroffen.

DIGITALISIERTE BELEGEINSICHT (§ 556 ABS. 4 (NEU) BGB)

Durch die Neueinführung des Abs. 4 in § 556 BGB erlaubt das BEG IV den Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen.

EINE MODIFIKATION ERFÄHRT DIE FORMVORSCHRIFT 574 B BGB ZUR FORM DES KÜNDIGUNGSWIDERSPRUCHS

Die Neuregelung des § 574b Abs. 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per E-Mail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung entfällt.

UMSTELLUNG VON SCHRIFT- AUF TEXTFORM FÜR LANGFRISTIGE GEWERBEMIETVERTRÄGE (§ 578 BGB)

Eine wesentliche Neuregelung betrifft die Formvorschriften für langfristige gewerbliche Mietverträge. Durch die Änderung des § 578 Abs. 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, z.B. per E-Mail, wirksam geschlossen werden. Diese Änderung verringert die Anfälligkeit für Formfehler, die häufig zur Unwirksamkeit der vereinbarten Laufzeit bei langfristigen Mietverträgen geführt haben. Im Rahmen der Vertragsfreiheit bleibt es jedoch möglich, im gewerblichen Mietvertrag zusätzlich die Schriftform zu vereinbaren, auch wenn diese- wie bereits vor dem BEG IV- aufgrund der AGB-Kontrolle und/oder dem Vorrang von Individualvereinbarungen unwirksam sein könnte.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Recht und Ordnung im Herbst und Winter

1. STURMSCHADEN DURCH HERABFALLENDE ZIEGEL

Wer haftet eigentlich, wenn ein Herbststurm Ziegel vom Dach weht? Denkbar sind hier Sachschäden z.B. an geparkten Autos, aber auch Personenschäden.

Grundsätzlich knüpfen die Gerichte an die Windstärke an. Je geringer die Windstärke desto höher das Risiko, dass der Gebäudeeigentümer wegen Verletzung der Verkehrssicherung haftet. Dies deshalb, da hier dann der Anscheinsbeweis für eine mangelnde Gebäudeunterhaltung spricht. Das OLG Stuttgart hat in seinem Urteil vom 23.11.2026 (NZM 2017, 860) wie folgt entschieden:

- Das Ablösen von Gebäudeteilen (hier: Dachziegel) spricht im Rahmen des Anscheinsbeweis grundsätzlich für eine fehlerhafte Errichtung des Bauwerks oder eine mangelhafte Unterhaltung.

• Eine Windstärke von 10 Beaufort stellt kein außergewöhnliches Naturereignis dar, welches den Anscheinsbeweis zu erschüttern vermag.

- Wenn sich bei einem solchen Starkwind Dachziegel von einem Kirchturm lösen und ein vor der Kirche geparktes Kraftfahrzeug beschädigen, haftet der Gebäudebesitzer für den entstandenen Schaden. Die Ablösung beruht kausal auf fehlerhafter Errichtung und/oder mangelhafter Unterhaltung.

Bei sehr schweren Stürmen mit Spitzenwerten für die betroffene Gegend (hier: bis zu 153 km/h) kann der Anscheinsbeweis jedoch als erschüttert gewertet werden (OLG Saarbrücken, NZM 2002, 570).

Daraus folgt: kommt es bei einem „normalen“ Herbststurm durch herabfallende Dachziegel zu einem Schaden, besteht für den Gebäudeeigentümer ein hohes Haftungsrisiko, wenn kein Nachweis erbracht werden kann, dass das Dach regelmäßig überprüft wurde.

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

elektro ehret

BRINGEN SIE IHRE ENERGIEKOSTEN ZUM SCHMELZEN!

www.elektro-ehret.de

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

2. LAUB AUS NACHBARS GARTEN

Herbststürme bringen es mit sich, dass sich Blätter und Nadeln nicht an die Grundstücksgrenzen halten. Die Frage ist aber: muss man akzeptieren, dass Laub und Nadeln von den Bäumen des Nachbarn den eigenen Garten verunreinigen?

Wer das Wohnen im Grünen als Lagevorteil genießt, muss auch die Nachteile durch Laubfall von Bäumen auf dem Nachbargrundstück entschädigungslos dulden (AG München, ZMR 2016, 549). Das Herunterfallen von Laub und Blüten von einem Baum auf ein Nachbargrundstück stellt regelmäßig eine ähnliche Einwirkung auf das Grundstück im Sinne des § 906 BGB dar.

Ob es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn handelt, ist davon abhängig, in welchem Ausmaß die Benutzung nach der tatsächlichen Zweckbestimmung des Grundstücks gestört wird. Insoweit kommt es bei einem Wohngrundstück regelmäßig darauf an, ob das Wohnen an Annehmlichkeiten verliert und der Grundstückswert dadurch gemindert wird. Das ist bei einem Laub- oder Blütenbefall im Frühjahr und Herbst regelmäßig nicht anzunehmen.

Sind die umliegenden Grundstücke durch eine ähnliche Bepflanzung geprägt, so steht dem durch den Laubabwurf beeinträchtigten Nachbarn grundsätzlich kein Anspruch auf Geldrente wegen der Verschmutzung seines Grundstücks zu.

Anders kann der Sachverhalt laut BGH (NZM 2018, 241) dann zu beurteilen sein, wenn es sich um grenzabstandsverletzende Bäume handelt. Hier kann dem betroffenen Grundstückseigentümer für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen dieser Bäume ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog zustehen. Voraussetzung ist aber, dass eine Entfernung der Bäume infolge der Verjährung nach dem Nachbarrechtsgesetz nicht mehr verlangt werden kann.

3. NUTZUNG VON LAUBBLÄSERN UND LAUBSAMMLERN?

Sie sind stolzer Besitzer eines Laubbläser, da Ihnen das Zusammenrechen von Laub zu mühsam geworden ist? Dann müssen Sie aber die Geräte- und Maschinenlärmenschutzverordnung beachten. Danach dürfen die meisten technischen Helfer in allgemeinen und reinen Wohngebieten von Montag bis Samstag nur in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr betrieben werden. Zudem ist es verboten, Rasenmäher an Sonn- und Feiertagen ganztagig und an Werktagen in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr zu nutzen.

Besonders laute Gartenhelfer wie Freischneider, Grastrimmer und Graskantenschneider, Laubbläser und Laubsammler dürfen an Werktagen zwischen 9 Uhr bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 17 Uhr betrieben werden. Ausgenommen von diesen eingeschränkten Zeiten sind Geräte mit dem europäischen Umweltzeichen.

Da laute Gartengeräte Ihre Nachbarn potentiell belästigen, sollten Sie sich an die o.g. Zeiten halten, um keinen Ärger zu verursachen.

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ Sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

4. REINIGUNG DER DACHRINNE

Herabfallendes Laub kann nicht nur den Garten bedecken, sondern auch die Dachrinne verstopfen. Für die Reinigung ist immer der Vermieter bzw. Gebäudeeigentümer verantwortlich.

Muss die Dachrinne regelmäßig gereinigt werden, können die dafür anfallenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. „Regelmäßig“ heißt nicht zwingend monatlich oder jährlich. Es kann auch ein mehrjähriger Turnus genügen.

Die Dachrinnenreinigung ist den „Sonstigen Betriebskosten“ zuzuordnen, da es sich hierbei um Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung handelt (BGH, Az. VIII ZR 167/03 und VIII ZR 146/03). Das bedeutet aber auch: die Kosten der Dachrinnenreinigung müssen explizit im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sein. Sonst kommt eine Kostenumlage nicht in Betracht.

Keine Kostenumlage auf den Mieter ist möglich, wenn die Dachrinne nur einmalig verstopft ist und deshalb gesäubert werden. In diesem Fall muss der Vermieter die Kosten hierfür nach der Rechtsprechung komplett alleine tragen.

5. FLIEGENDE MÜLLTONNEN

So mache Mülltonne hat ihre liebe Not, den Herbststürmen zu trotzen. Aber was passiert, wenn es durch eine umherfliegende Mülltonne zu Sachschäden kommt. Wer haftet hierfür?

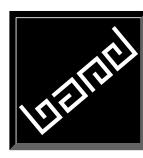
Damit stärkere Windböen im Herbst Müllbehälter nicht an der Straße herumwirbeln, muss der Eigentümer für eine sichere Verzurrung sorgen. Bei größeren Containern (1,1 cbm) ist es ausreichend, wenn die Pedalbremse (Feststellbremse) getreten wird, um ein Wegrollen zu verhindern.

Nur unter besonderen Umständen ist ein Handeln darüber hinaus notwendig. Etwa bei ersichtlichem oder angekündigtem schwerem Unwetter oder wenn bekannt ist, dass die Pedalbremse nicht angezogen zu werden pflegt (LG Darmstadt, Grundeigentum 2023, 752).

Wenn sich der Müllcontainer – trotz Sicherung - dann dennoch verselbstständigt und im Zuge dessen ein Auto beschädigt, steht dem Besitzer des Fahrzeuges keine Entschädigung vom Eigentümer des Müllbehälters zu (LG Coburg, Az. 33 S 38/06).

6. WINTERDIENST

Die Verkehrssicherungspflicht gilt nicht nur im Herbst, sondern auch in den winterlichen Monaten. Gemäß § 823 BGB sind Eigentümer dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Gehwege, die an ihr Grundstück grenzen, von Schnee und Eis befreit sind. Diese Pflicht erstreckt sich in der Regel auf den Zeitraum von 07.00 Uhr morgens bis 20.00 Uhr abends. An Sonn- und Feiertagen gilt meistens der Zeitraum 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Für die öffentlich



Alles aus unserer
Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Gehwege sind die Zeiten und notwendigen Arbeiten regelmäßig in den kommunalen Gehwegreinigungssatzungen geregelt. Es dürfen aber auch die privaten Fußwege auf dem Gelände selbst (z.B. Weg zum Hauseingang oder zu den Garagen) nicht vergessen werden, auch wenn sich die Satzungen nur auf öffentliche Wege beschränken.

Nicht geräumte Gehwege stellen eine erhebliche Unfallgefahr dar. Vor allem Fußgänger und Radfahrer sind einem erhöhten Sturzrisiko ausgesetzt. Die Vernachlässigung der Schnee- und Eisbeseitigung kann nicht nur zu Unfällen führen, sondern auch eine Haftung für den Eigentümer nach sich ziehen.

PFLICHTVERLETZUNG - RECHTLICHE KONSEQUENZEN

Bei Unfällen aufgrund nicht geräumter Wege können Eigentümer wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haftbar gemacht werden. Wurde der Winterdienst auf die Mieter mietvertraglich übertragen, muss der Vermieter zumindest stichprobenartig überwachen, ob die Mieter ihrer Pflicht auch nachkommen. Ansonsten haftet der Vermieter im Schadensfall dennoch wegen Verletzung seiner Überwachungspflicht.

PRAKТИSCHE MASSNAHMEN - ORGANISATION DES WINTERDIENSTES

Um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden, sollten Eigentümer rechtzeitig aktiv werden. Dazu gehören regelmäßiges Räumen, Streuen von abstumpfenden Mitteln und gegebenenfalls das Aufstellen von Warnschildern. Der Einsatz von Streusalz ist in den Gehwegreinigungssatzungen – so auch in Freiburg – regelmäßig verboten!

Räumen Sie an das Grundstück grenzende Gehwege oder Zugänge zu Ihrem Mietshaus so, dass zwei Personen aneinander vorbeigehen können. Für Wege zu Mülltonnen oder Parkplätzen ist ein Pfad von rund einem halben Meter ausreichend. Bei anhaltendem Schneefall muss im Laufe des Tages mehrfach geräumt oder gestreut werden.

Wird der Winterdienst vertraglich auf die Mieter übertragen, muss durch einen Winterdienstplan sichergestellt werden, wer wann für welche Arbeiten zuständig ist. Funktioniert der Winterdienst in einem Gebäude nur unzuverlässig, muss die Beauftragung eines Hausmeisterdienstes in Erwägung gezogen werden. Andernfalls drohen Haftungsrisiken!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Steuerfahnder kommt in die Wohnung

Das Finanzamt bezweifelte die Angaben einer Steuerzahlerin zum „häuslichen Arbeitszimmer“

Die angestellte Geschäftsführerin eines Restaurants begann 2015, nebenbei als selbständige Unternehmensberaterin zu arbeiten. In ihrer Einkommensteuererklärung für dieses Jahr beantragte sie zum ersten Mal, Ausgaben für ein häusliches Arbeitszimmer (567 Euro) als Werbungskosten anzuerkennen. Ihr Steuerberater reichte eine Wohnungsskizze ein.

Dem Sachbearbeiter des Finanzamts kam die Skizze verdächtig vor: Bei einem Zimmer war das Wort „Schlafen“ durchgestrichen und handschriftlich durch „Arbeit“ ersetzt worden. „Wo wird stattdessen geschlafen?“ fragte er sich und bat einen Steuerfahnder der Behörde, die Wohnung zu inspizieren.

Der Steuerfahnder erschien unangekündigt an der Wohnungstür, wies sich aus und stellte fest, dass in dem fraglichen Raum tatsächlich gearbeitet wurde. Die Wohnung war größer als auf der Skizze zu sehen – auch ein Schlafzimmer war vorhanden.

Die Unternehmensberaterin hatte zwar der Besichtigung nicht widersprochen. Danach zog sie aber vor Gericht, um feststellen zu lassen, dass der Hausbesuch rechtswidrig war: Die Aktion habe ihr berufliches Ansehen gefährdet und sei unverhältnismäßig gewesen. Das Finanzamt hätte beim Steuerberater um Auskunft fragen können.

Der Bundesfinanzhof gab der Frau Recht (VIII R 8/19). Wenn ein Steuerpflichtiger bereit sei, sich an der Aufklärung des Sachverhalts zu beteiligen, sei es nicht erforderlich, unangekündigt einen Steuerfahnder vorbeizuschicken. Die Finanzbehörde hätte sich zunächst Fotos von der Wohnung schicken lassen oder den Steuerberater um Aufklärung bitten können.

Erst, wenn eine Nachfrage zu nichts führe und danach immer noch Unklarheit herrsche, sei es angemessen, wenn das Finanzamt Ermittlungen einleite. Allerdings sollte auch dann zunächst ein Mitarbeiter der Veranlagungsstelle ermitteln und nicht der Steuerfahnder. Schließlich leide das persönliche Ansehen darunter, wenn zufällig anwesende Personen – seien es Besucher oder Nachbarn – glaubten, beim Steuerzahler finde eine strafrechtliche Untersuchung statt.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12.07.2022 - VIII R 8/19

onlineurteile.de



Ich bin für Ihre Immobilie da.

Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Dann sprechen Sie am besten direkt mit mir.
0761 - 15 62 99 98

Heiko Hahn - Verkauf · Vermietung · Verwaltung
Schwimmbadstr. 23 · Freiburg · www.hahn-immo.de

Kahlschlag für Nachbarsbäume

Wieviel Schadenersatz muss der Übeltäter für den rechtswidrigen Rückschnitt berappen?

Frau A gehört ein großes Grundstück mit 70 Jahre altem Baumbestand. Ein Fachunternehmen pflegt regelmäßig Bäume und Sträucher. Mit dem Nachbarn B hatte es schon öfter Streit wegen einiger Gehölze gegeben. Immer wieder forderte er den Gärtner auf, die Bäume stärker zurückzuschneiden, weil sie sein Grundstück verschatteten: Vor allem ging es um eine Birke - 1,3 Meter neben dem Zaun - und einen Kirschbaum, der über drei Meter entfernt stand.

Bei einem Telefongespräch erlaubte Frau A dem Nachbarn, die Äste zu kürzen, die in sein Grundstück hineinragten. Damit begnügte sich B jedoch nicht: Während ihrer Abwesenheit stieg er über den Zaun und verpasste beiden Bäumen eine derartige Radikalkur, dass der Gärtner erklärte, den Rückschnitt würden sie wohl nicht überleben. An der Birke blieb kein einziges Blatt hängen, den Kirschbaum schnitt B kurz vor der Ernte ebenfalls fast kahl.

Das Schnittgut ließ er liegen, es zu entsorgen, kostete Frau A 418 Euro. Dafür und für die Wiederherstellung der Bäume verlangte Frau A vom Nachbarn rund 35.000 Euro Schadenersatz: Die Gehölze seien so geschädigt, dass sie sich nicht wieder erholen würden. Der Sichtschutz sei dahin und zugleich Lebensraum für Vögel und andere Tiere. Das Landgericht (LG) Frankfurt gestand Frau A nur 4.000 Euro Ausgleich zu.

Die Berufung der Hauseigentümerin hatte beim Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt Erfolg (9 U 35/23). Dass so stattliche, ausgewachsene Bäume „in natura“ ersetzt werden, könne Frau A zwar nicht erwarten. Das sei äußerst kostspielig und komme nur ausnahmsweise in Betracht, z.B. bei einem beschädigten Baum in einem Botanischen Garten. 4.000 Euro seien aber zu knapp bemessen. Der Schadenersatz richte sich nicht nur nach den Kosten der Anpflanzung neuer junger Bäume., auch die Wertminde rung des Grundstücks sei auszugleichen.

Um den Wertverlust einzuschätzen, komme es wesentlich auf die Funktion des Gehölzes für das Grundstück an. Diesen Gesichtspunkt habe das LG völlig außer Acht gelassen und unbesehen die Schadensschätzung des Sachverständigen übernommen, der von einer kleinen Neupflanzung und einer kurzen Anwachseszeit von 18 Jahren ausging. Doch der zerstörte Sichtschutz sei mit dünnen, sehr jungen Pflänzchen nicht wiederherzustellen, so das OLG.

Völlig vernachlässigt habe das Landgericht den Vortrag der Frau A, dass der Nachbar rechtwidrig ihr Grundstück betreten habe, um einen Radikalschnitt vorzunehmen. Es hätte berücksichtigen müssen, dass B nach einem schwelenden Konflikt vorsätzlich Hand angelegt, eigenmächtig und unzulässig Fakten geschaffen habe. Auf diese Weise wäre es zu einem für die Geschädigte günstigeren Ergebnis gelangt. Mit dieser Vorgabe verwies das OLG den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück.

Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 06.02.2024
- 9 U 35/23 onlineurteile.de

Einfamilienhaus vermittelt?

[Immobilienkäufer hielt die Provisionsvereinbarung mit dem Makler für unwirksam](#)

Ein Immobilienmakler bot unter anderem eine Immobilie mit zwei Wohnungen und einem separat angebauten, vermieteten Ladenlokal zum Verkauf. Ein Interessent erhielt ein Exposé, unterstrich im Maklerbüro sein Kaufinteresse und vereinbarte einen Besichtigungstermin. Danach bekam er weitere Unterlagen und verhandelte mit dem Makler über den Kaufpreis. Beim Notar wurde schließlich der Kaufvertrag geschlossen.

Laut Urkunde bezog er sich auf ein Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Geschäftsgebäude. Beim Notartermin sprach der Verkäufer mit dem Käufer auch über die

Baudler
Dach
.. wir steigen Ihnen aufs



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

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg
Fon 0761-4568630 · post@baudler.de
www.baudler.de



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau

- Neue Dachstühle
- Dachsanierungen
- Altbau sanierungen
- Aufstockungen
- Balkonsanierung
- Balkone
- Flachdächer

Dachdeckerei

- Holzhäuser
- Holzfassaden
- Wärmedämmung
- Dachfenster
- Vordächer
- Carpots
- Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10

79211 Denzlingen

Telefon (07666) 56 38

Telefax (07666) 84 28

info@ringwald-holzbau.de

www.ringwald-holzbau.de

Maklerprovision. Schnell stellte sich heraus, dass das Maklerbüro mit dem Käufer für den Erfolgsfall eine Provision vereinbart hatte, die deutlich höher lag als die, die er mit dem Verkäufer ausgemacht hatte. Daraufhin weigerte sich der Käufer, die Maklergebühr zu zahlen.

Begründung: Die Provisionsvereinbarung sei unwirksam. Denn sie widerspreche einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch: Wenn sich ein Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen lasse, müsse jede Partei die Hälfte zahlen (§ 656c BGB). Und letztlich habe er ja ein Einfamilienhaus erwerben wollen und auch erworben.

Mit diesem Argument kam der Immobilienkäufer jedoch beim Landgericht Wuppertal nicht durch (4 O 376/22). Ob ein Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus vorliege, richte sich nach der tatsächlichen Nutzung der Immobilie beim Abschluss des Makler-

vertrags, betonte das Landgericht. Auf die subjektiven Vorstellungen des Kaufinteressenten könne es hier nicht ankommen.

Objektiv betrachtet, sei die Immobilie kein Einfamilienhaus, das in erster Linie einem Haushalt zu Wohnzwecken diene. Das Gebäude verfüge über zwei voneinander getrennte Wohnungen mit eigenem Eingang, eigener Stromversorgung und Küche. Dazu gehörten zudem fremdvermietete Gewerberäume.

Bei gemischter Immobiliennutzung dienten die gewerblichen Räume eindeutig nicht dem Wohnen einer Familie. Daher sei hier die gesetzliche Regelung nicht anwendbar, auf die sich der Käufer berufe: Der Maklerlohn müsse nicht hälftig aufgeteilt werden. Der Käufer müsse sich an die Provisionsvereinbarung halten und zahlen.

Urteil des Landgerichts Wuppertal vom 15.08.2023 – 4 O 376/22
onlineurteile.de

Wohnung beschädigt zurückgegeben?

Vermieter können Reparaturkosten auch über sechs Monate später mit der Kaution verrechnen

Ein Streit zwischen einem Vermieter und seiner ehemaligen Mieterin führte zu einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs in Sachen Kaution: Wird die Mietsache beschädigt zurückgegeben, dürfen Vermieter das Geld für Reparaturen auch dann noch mit der Kaution verrechnen, wenn die Rückgabe länger als sechs Monate zurückliegt (VIII ZR 184/23).

Im konkreten Fall forderte die Mieterin nach ihrem Auszug Anfang November 2019 die Kaution von 780 Euro zurück. Der Vermieter ließ sich Zeit. Am 20. Mai 2020 antwortete er und verwies auf angebliche Schäden an der Wohnung. Diese waren seiner Ansicht nach so beträchtlich, dass die Reparaturkosten den Kautionsbetrag überstiegen. Er werde daher die Kaution nicht zurückzahlen, teilte er mit.

Daraufhin zog die Mieterin vor Gericht und pochte auf die Halbjahresfrist: Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch müssen Vermieter nämlich Ersatzansprüche wegen „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache binnen sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache“ geltend machen, andernfalls sind sie verjährt (§ 548 BGB). Als der Vermieter am 20. Mai 2020 mitgeteilt habe, dass er den Kautionsbetrag mit den Renovierungskosten verrechnen werde, sei diese Frist abgelaufen gewesen.

Die Vorinstanzen gaben der Mieterin Recht: Die Ansprüche des Vermieters seien verjährt, er müsse die Kaution zurückzahlen. Das sah der Bundesgerichtshof anders: Die Vorinstanzen hätten die „typische Interessenlage der Mietparteien nicht hinreichend berücksichtigt“. Die Kaution solle schließlich berechtigte Ansprüche der Vermieter absichern.

Vermieter sollten angesichts von Schäden an der Mietsache die Möglichkeit haben, sich auf einfache Weise schadlos zu halten. Sie könnten daher nach dem Ende des Mietverhältnisses ihre Ansprüche mit der Kautionssumme verrechnen. Die Vereinbarung der Barkaution im Mietvertrag sei so auszulegen, dass der Vermieter auch nach dem Ende der sechsmonatigen Verjährungsfrist

Forderungen wegen Mietschäden von der Kaution abziehen könne.

Ob die vom Vermieter behaupteten Schadenersatzansprüche überhaupt bestehen, habe das Landgericht Nürnberg-Fürth allerdings nicht geprüft, so die Bundesrichter: Denn es habe die Ansprüche fehlerhaft für verjährt gehalten. Diese Prüfung sei nun nachzuholen. Zu diesem Zweck verwies der Bundesgerichtshof den Rechtsstreit ans Landgericht zurück.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10.07.2024 – VIII ZR 184/23
onlineurteile.de

Marken-Qualität
immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF ■ ■ ■ DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

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

Hochwasserschäden im Mietshaus

Ein Streit um die Höhe der Mietminderung endet mit Kündigung

Die Hochwasserkatastrophe im Ahrtal hinterließ auch im Mietshaus des Eigentümers B große Schäden. Einem Mieter im Erdgeschoss erließ B die Miete für drei Monate ganz, weil die Wohnung komplett zerstört war. Die Wohnung von Mieter S im zweiten Stock war zumindest indirekt betroffen: Mit der Heizungsanlage war auch die Warmwasserversorgung im Juli und August ausgefallen. Die Kellerräume waren unbrauchbar, ebenso der Aufzug.

Die Warmwasserversorgung wurde Ende August 2021 repariert. Andere Arbeiten verliefen wegen des Mangels an Handwerkern sehr schleppend, der neue Aufzug wurde erst im April 2022 eingebaut. S kürzte die Miete um 67,6 Prozent bis Ende 2021. Zugestanden hatte ihm der Vermieter diese Kürzung allerdings nur für Juli und August 2021: Ab September 2021 komme höchstens eine Minderungsquote von 15 Prozent in Frage. B forderte den Mieter im Oktober auf, bis spätestens Ende November den zu Unrecht geminderten Betrag nachzuzahlen. S kam dem nach, kürzte dann aber im Jahr 2022 erneut mehrmals die Miete: Er mache von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, um die Instandsetzung zu beschleunigen, so der Mieter ...

Daraufhin kündigte der Vermieter wegen Zahlungsrückstands: Die Sanierung komme so langsam voran, weil in der Gegend unzählige Hausbesitzer nach Handwerkern und Gerätschaften

wie z.B. Trocknungsgeräten suchten. Der Mieter habe nicht das Recht, deshalb jahrelang mal ein Drittel, mal zwei Dritteln der Miete zurückzubehalten. Das Amtsgericht Rheinbach gab dem Vermieter Recht (3 C 110/21).

Prinzipiell dürften die Mieter natürlich wegen Mietmängeln die Bruttomiete kürzen: bei fehlender Warmwasserversorgung um 20 Prozent, wegen des nicht fahrenden Aufzugs um drei Prozent, aufgrund beträchtlichen Lärms durch Trocknungsgeräte im Haus um zehn Prozent, wegen des immer noch feuchten Kellers um 20 Prozent. Das gelte jedoch nur, wenn sich ein Vermieter pflichtwidrig weigere, Schäden am Mietobjekt instand zu setzen. Das treffe hier jedoch nicht zu.

Vielmehr habe Eigentümer B nachweislich alles in seiner Macht Stehende versucht, um die Hochwasserschäden so schnell wie möglich beseitigen zu lassen. Dass es in der Region an Handwerkern und Geräten mangele, sei allgemein bekannt. Unter diesen Umständen habe der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht keinen Gebrauch mehr machen dürfen. Die fristgemäße Kündigung sei wirksam: Dafür genüge ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete, die der Mieter mindestens einen Monat lang schuldig geblieben sei.

Urteil des Amtsgerichts Rheinbach vom 23.08.2023 – 3 C 110/21
onlineurteile.de

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

WEG-Verwalterin entließ den Hausmeister

Nach neuem WEG-Recht dürfen Verwalter im Namen der WEG einen Arbeitsvertrag kündigen

Seit 1. Dezember 2021 arbeitete einer der Wohnungseigentümer als Hausmeister für die Eigentümergemeinschaft (WEG), der er selbst angehörte. Die Wohnanlage wurde von der E-GmbH verwaltet. Deren Geschäftsführer kündigte dem Hausmeister im Frühjahr 2023. Der Kündigung lag kein Beschluss der Eigentümersversammlung zugrunde.

Darauf berief sich der Hausmeister und wies die Kündigung zurück. Die Verwalterin sei nicht durch einen Beschluss der Eigentümer dazu ermächtigt worden, seinen Arbeitsvertrag aufzulösen. Ohne Vollmacht sei die Kündigung unwirksam.

Doch die Kündigungsschutzklage des Mannes scheiterte beim Landesarbeitsgericht (LAG) Rheinland-Pfalz (2 Sa 205/23).

Nach neuem WEG-Recht vertrete grundsätzlich der Verwalter die WEG, betonte das LAG – vor Gericht und auch außergerichtlich. Daher sei die E-GmbH als Verwalterin auch dazu befugt, einen mit einem Wohnungseigentümer geschlossenen Hauswart-Arbeitsvertrag zu kündigen. Das gelte sogar dann, wenn ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümer fehle. Dies mache die Kündigung nicht unwirksam.

Das Kündigungsschutzgesetz sei hier nicht anwendbar, es gelte nur in Betrieben ab fünf Mitarbeitern.

Urteil des Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz vom 29.02.2024 – 2 Sa 205/23
onlineurteile.de

GETEC vom 07. – 09. Februar 2025

Ihr Weg zum smarten Bauen und Wohnen

Solaranlagen, Batteriespeicher, Wärmepumpen, Gebäude-dämmung, Fenster oder Smart Home-Systeme – es gibt so viele Möglichkeiten, umweltfreundlich zu bauen und zu modernisieren. Wer dafür gerüstet sein will, der kommt zur GETEC 2025 (Gebäude.Energie.Technik). Wir helfen, den richtigen Weg zu finden und die passenden Entscheidungen zu treffen - für ein smartes und energieeffizientes Leben in Ihrer Hand.

Auf der GETEC, der Messe für energieeffizientes Planen, Bauen und Wohnen in Freiburg, präsentiert sich eine Vielzahl an Ausstellern in den verschiedenen Themenwelten:

Gebäude & Wohnen, Wärme & Kälte, Solar & Speicher, E-Mobilität und Smart Living

Die Vorträge des Fachforums bieten spannende Einblicke, praxisnahe Beispiele und Informationen rund um die Themenwelten. So erfahren Sie, wie Sie Ihr Eigenheim umweltfreundlich modernisieren können, was gesundes Wohnen bedeutet oder wie Sie Ihre Energiefresser in Energie-Minimalisten verwandeln können. Was auch immer Sie vorhaben, auf der GETEC erhalten Sie die passende Unterstützung. Ein weiteres Highlight ist der „Marktplatz Energieberatung“, der seit jeher das Herzstück der

Messe bildet. Dort treffen Besucher auf zertifizierte Energieberater, von denen Sie zu Ihren individuellen Fragen und Themen eine persönliche Beratung bekommen.

Auf der GETEC 2025 gibt es jedoch auch viel Neues zu entdecken. So erfährt zum Beispiel gerade der Stroh- und Lehmbau in unserer Bevölkerung eine Renaissance. Im Bereich des zirkulären Bauens sind diese Rohstoffe ein absoluter Vorreiter. Sie sorgen nicht nur für eine exzellente Wärme- und Schalldämmung, sondern auch für ein besonders angenehmes Raumklima. Der Fachverband Strohballenbau Deutschland e.V. informiert hierzu auf der Messe. Mit dem Kauf eines Tickets können Kauf- oder Mietinteressenten zusätzlich am Samstag und Sonntag die Messe IMMO in Halle 1 besuchen. Nutzen Sie die GETEC als Startbrett zum smarten und energieeffizienten Bauen und Wohnen!

Aktuelle Informationen zu den einzelnen Programmpunkten finden Sie ab Anfang Januar 2025 auf www.getec-freiburg.de.

Mitglieder von Haus & Grund Freiburg erhalten mit dem Rabatt-Code: get25-hgf vergünstigte Tickets.

Wärmepumpen und Lärmschutz

Richtiger Aufstellort kann Schall-Emissionen reduzieren

Immer mehr Eigenheime und auch Mehrfamilienhäuser werden mit Wärmepumpen beheizt. Doch auch moderne Geräte verursachen störende Geräusche. Und so häufen sich die Klagen genervierter Anwohner. Durch die Wahl eines geräuscharmen Modells, des richtigen Aufstellorts und gegebenenfalls eines zusätzlichen Schallschutzes lässt sich der Lärmpegel reduzieren.

Der Gesetzgeber fordert und fördert den Einsatz erneuerbarer Energien zum Heizen. Wärmepumpen finden daher zunehmend den Weg in die Gärten der Bürger – und in deren Ohren. Auch so mancher Wärmepumpeneigentümer selbst ist vom ständigen Brummen generiert. Vor allem in dicht bebauten Gebieten können diese Geräte aufgrund ihrer Geräuschentwicklung störend sein.

GERÄUSCHARMES MODELL WÄHLEN

Zwar gelten Wärmepumpen in der Regel nicht als genehmigungspflichtige Anlagen. Nach § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) sind solche Anlagen aber dennoch so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert oder zumindest auf ein Mindestmaß beschränkt werden müssen.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe hat eine durchschnittliche Lautstärke (Geräuschpegel) zwischen 40 und 60 Dezibel (dB). Der zulässige Lautstärkepegel in reinen Wohngebieten ist durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz geregelt. Tagsüber darf die Lautstärke hier nicht über 50 und nachts nicht über 35 dB(A) liegen. Das ist die Maßeinheit des Schalldruckpegels nach der

Fachbetrieb nach §19 WHG

Seemann www.tankschutz-seemann.de

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

TÜV-Mängelbeseitigung



LBS
Ihr Baufinanzierer!
Bezirksleiter **Kevin Menner**
Tel. 0761 36887-60
kevin.menner@lbs-sued.de

get-service.de

GET Service

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

international genormten Frequenzbewertungskurve A. Vor allem die nachts zulässige Lautstärke liegt oft deutlich unter den Lautstärkeangaben der Wärmepumpen-Hersteller.

Vor diesem Hintergrund sollte bereits beim Kauf einer Luft-Wärmepumpe auf ein leises Gerät geachtet werden, denn nachträgliche Maßnahmen sind häufig teuer und aufwendig. Hinweise auf die Geräuschentwicklung der Luft-Wärmepumpe können in der Regel den technischen Datenblättern entnommen oder über den Händler in Erfahrung gebracht werden. Manche Wärmepumpen verfügen inzwischen auch bereits über einen Nachtmodus mit geringeren Geräuschimmissionen.

GEEIGNETEN AUFSTELLORT WÄHLEN

Beim Aufstellort ist zunächst die jeweilige Landesbauordnung zu beachten, die den Abstand zur Grundstücksgrenze regelt. Er beträgt je nach Bundesland zwischen einem halben Meter und drei Metern. Gut geeignet ist die Aufstellung der Wärmepumpe vor dem Haus in Richtung Straße. Ungünstig ist es, wenn sich die Wärmepumpe zwischen Mauern befindet, da sich dadurch der Schall verstärkt. Bei einer Montage direkt vor einer Hauswand erhöht sich der Schalldruckpegel um etwa 3 dB, bei einer Aufstellung zwischen zwei Wänden um 6 dB gegenüber einer Position abseits der Hauswände.

Gerade in Reihenhausiedlungen ist es schwierig, die Grundstücksgrenzen einzuhalten und einen geeigneten Aufstellort zu finden. Dann können weitere Maßnahmen wie eine Schallschutzhülle helfen. Diese kann die Lautstärke der Wärmepumpe schätzungsweise um bis zu 10 dB reduzieren. Sie sollte von Anfang an mitgeplant werden, da Schallschutzhüllen die Effizienz der Wärmepumpe verschlechtern können und somit der Stromverbrauch steigt.

INNENAUFSTELLUNG

Bei der Innenaufstellung von Wärmepumpen ist es wichtig, die Geräte nicht direkt an die Wand zu stellen; vor allem nicht in eine Raumecke, um eine Übertragung des Schalls über die Wände zu vermeiden. Auch der Bodenbelag spielt hier eine wesentliche Rolle: Fliesen und andere harte Bodenbeläge können den Schallpegel erhöhen. Mit einer Beton-Fundamentplatte samt unterlegter Gummiplatte lässt sich im Allgemeinen eine gute Körperschalldämmung erreichen. Soll die Warmwasser-Wärmepumpe in einem Technikraum im Obergeschoss aufgestellt werden, empfiehlt sich der Einbau einer Schallschutztür.

Wärmepumpen: Die wichtigsten Fragen und Antworten zu Einsatz, Kosten und Lautstärke Lohnt sich die Heiztechnologie?

Wärmepumpen heizen zuverlässig, klimafreundlich und meist kostengünstig. Sie nutzen Wärme aus der Umgebungsluft, der Erde oder dem Grundwasser und speisen sie in das Heizungssystem ein. Mithilfe von Strom, der zu immer größeren Anteilen aus erneuerbaren Energien stammt, heben die Geräte die Umweltenergie besonders effizient auf Heizungsniveau. Der weitaus größte Teil der Energie stammt aus der Umwelt, der Rest wird über den Strom bereitgestellt. Trotzdem zögern noch viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, ob sie die Technik nutzen sollen. Die zehn wichtigsten Bedenken und wie sie entkräftet werden können, hat nun das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau in einer zweiteiligen Serie zusammengestellt. Der erste Teil beantwortet Fragen rund um Einsatz, Kosten und Lautstärke von Luft-Wasser-Wärmepumpen.

EIGNEN SICH WÄRMEPUMPEN NUR FÜR NEUBAUTEN?

Nein. „Wärmepumpen sind nicht nur für neue Wohngebäude sinnvoll, sondern auch für bestehende Häuser, selbst wenn diese nicht vollständig saniert sind“, sagt Frank Hettler, Leiter von Zukunft Altbau. Das zeigen Feldtests. Wärmepumpen im Bestand weisen ordentliche Effizienzwerte auf, auch wenn Gebäude nur teilweise saniert sind.

Für Wärmepumpen reichen in bestehenden Gebäuden oft einzelne Dämmmaßnahmen aus – oder sogar nur der Einbau größerer Heizkörper. Auch viele ältere Häuser können bereits mit maximalen Heizungsvorlauftemperaturen von weniger als 55 Grad Celsius ausreichend beheizt werden. Dies gilt als kritische Grenze für den Wärmepumpen-Einsatz. Umfangreichere

badenova
Energie. Tag für Tag

IHRE HEIZUNGS-SLÖSUNG

UNSER GESCHENK
ENERGIE-BERATUNG
IM WERT VON BIS ZU
1.250 €*

von Fernwärme bis Wärmepumpe

- ✓ Bis zu 70 % Förderung sichern
- ✓ Bequeme monatliche Raten möglich
- ✓ Individuelle Planung und Umsetzung mit regionalen Fachpartnern

Telefon: 0800 279 70 70 Mo-Fr: 8-20 Uhr
badenova.de/heizungsaktion

* Bei Beauftragung des Produkts „Extra Wärme“ in Kombination mit dem Auftrag eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) über badenova Energie GmbH erhalten alle Kund:innen einen iSFP (im Wert von 650 € bei Ein- und Zweifamilienhaus, 950 € für Häuser mit 3–6 Wohneinheiten bzw. 1.250 € für Häuser mit 7–12 Wohneinheiten) geschenkt. Es gelten die bei Beauftragung des iSFP gültigen Preise. Aktion gültig bis 31.3.2025.

Dämmmaßnahmen sind dann nötig, wenn es sich um völlig unsanierte Häuser handelt. Denn in diesen würde der Betrieb einer Wärmepumpe teuer.

FUNKTIONIEREN WÄRMEPUMPEN AUCH BEI SEHR KALTEN TEMPERATUREN?

Ja. Auch wenn draußen zweistellige Minusgrade herrschen, halten Wärmepumpen die Wohnung oder das Haus warm. Selbst in einem komplett ungedämmten Haus können die erneuerbaren Heizungen im Winter die erforderliche Temperatur bereitstellen. Lediglich der Stromverbrauch steigt bei starker Kälte an: in sanierten Häusern weniger, in unsanierten mehr. Extrem tiefe Temperaturen sind im Winter in Deutschland inzwischen jedoch sehr selten.

Wärmepumpen arbeiten auch in kalten Klimazonen gut. Ein Blick auf die Europakarte zeigt, dass die Mehrzahl der Wärmepumpen in Skandinavien installiert ist. Dort herrschen im Winter deutlich niedrigere Temperaturen als in Deutschland. Bei sehr kalten Außentemperaturen sind Wärmepumpen im Vorteil, die das Erdreich, einen Abwasserkanal oder eine andere sogenannte „warme“ Wärmequelle nutzen. Sie arbeiten effizienter als Luft-Wasser-Wärmepumpen. Allerdings ist ihr Anschaffungspreis im Normalfall aber höher.

STIMMT ES, DASS WÄRMEPUMPEN VIEL STROM VERBRAUCHEN?

Auch das ist im Normalfall nicht richtig. Bei einem normalen Energiestandard des Gebäudes machen Wärmepumpen aus Umweltwärme mithilfe einer Kilowattstunde Strom rund drei bis vier Kilowattstunden Wärme. Liegt der Faktor bei vier, kommen rund drei Viertel der Wärme aus der Umwelt und nur ein Viertel über den Strom. Das heißt: Der größte Teil der Heizenergie kommt aus der Umwelt, nur ein Bruchteil wird in Form von Strom benötigt.

Nimmt man nun den durchschnittlichen jährlichen Heizenergieverbrauch eines deutschen Vier-Personen-Haushalts von 15.000 Kilowattstunden an, bräuchte man zum Beheizen der Wohnung 3.750 Kilowattstunden Strom. Wer einen Wärmepumpentarif beim Stromversorger hat, zahlt dann bei einem Strompreis von 25 Cent pro Kilowattstunde lediglich rund 940 Euro im Jahr. Ein hoher Strombedarf mit hohen Kosten ist das definitiv nicht. Zusätzlich Stromkosten einsparen kann man durch eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach.

IST ES NICHT TEUER, MIT WÄRMEPUMPEN ZU HEIZEN?

Nein. Richtig ist, dass eine Wärmepumpenanlage deutlich teurer ist als etwa eine Gasheizung. Im Schnitt liegen die Anschaffungs- und Installationskosten bei kleineren Gebäuden in einer Größenordnung von 30.000 bis 40.000 Euro im Vergleich zu rund 10.000 Euro für eine Gasbrennwerttherme. Der Staat bietet jedoch derzeit eine hohe finanzielle Förderung, aktuell liegt sie bei bis zu 70 Prozent. Die Mehrkosten der Investition sinken somit deutlich und können manchmal sogar auf das Niveau einer Gasheizung fallen. Zwei Beispiele: Kostet die Wärmepumpe in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 40.000 Euro und erhält man eine Grundförderung von 30 Prozent, ist sie für 28.000 Euro zu haben. Liegt die Förderung bei 70 Prozent und kostet die Wärmepumpe 30.000 Euro, zahlt man am Ende nur noch 9.000 Euro.

Hinzu kommt: Die Betriebskosten, über 20 Jahre gerechnet, werden bei gut geplanten Wärmepumpen voraussichtlich günstiger sein als bei Gas- oder Ölheizungen. Auch in dem Fall, dass eine Wärmepumpe nach Abzug der Förderung teurer als eine Gasheizung ist, wird sie daher im Lauf der Jahre in der Regel weniger Gesamtkosten verursachen. Die Einsparung bei den Betriebskosten ist künftig in vielen Fällen größer als die zusätzlichen Investitionskosten.

Laut einer Studie des renommierten Prognos-Instituts wird die Kilowattstunde Gas mittelfristig voraussichtlich durchschnittlich rund zwölf Cent kosten. Die Stromkosten sollen dagegen mittelfristig bei rund 30 Cent pro Kilowattstunde liegen, für Wärmepumpentarife werden niedrigere Preise erwartet. Erzeugt die Wärmepumpe mithilfe einer Kilowattstunde Strom vier Kilowattstunden Wärme, liegen die Kosten pro Kilowattstunde Wärme bei rund acht Cent oder darunter. Das spart jedes Jahr Geld. Hat man eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und nutzt einen Teil des günstigen Solarstroms für die Wärmepumpe, erhöht sich der Betrag deutlich – Strom aus der Solaranlage kostet nur rund 12 bis 14 Cent pro Kilowattstunde. Hinzu kommt, dass Erdgas und Öl aufgrund der steigenden CO2-Preise auf Dauer immer teurer werden. Heizen mit einer Wärmepumpe ist daher in vielen Fällen günstiger als andere Heizarten.

SIND WÄRMEPUMPEN LAUT?

Nein. Erdwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen sind in der Nachbarschaft gar nicht hörbar. Nur bei Luftwärmepumpen verursacht der Ventilator Geräusche. In den letzten Jahren haben



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

die Hersteller den Geräuschpegel ihrer Geräte aber immer stärker gesenkt. Der Klang vieler Wärmepumpen geht inzwischen in den Umgebungsgeräuschen unter. Frank Hettler von Zukunft Altbau sagt: „Im Winter kann eine Luft-Wärmepumpe draußen zu hören sein, wenn sie gerade voll arbeitet. Das ist aber ohnehin die Jahreszeit, in der man die Fenster in der Regel geschlossen hat.“ Der Gesetzgeber hat ebenfalls vorgesorgt: In reinen Wohngebieten darf die Wärmepumpe tagsüber nicht lauter als 50 Dezibel

sein, nachts sinkt der erlaubte Pegel auf 35 Dezibel. Inzwischen gibt es Wärmepumpen mit Flüstermodus und Schallschutzhäuben, die in vollem Betrieb nicht lauter als 30 Dezibel sind. Das entspricht einem Gespräch im Flüsterton.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auf www.zukunftaltbau.de.

Wintergarten

Lichtdurchflutete Oase

Der eine träumt von einem ganzjährig nutzbaren lichtdurchfluteten Wohnraum mitten in der Natur, der andere wünscht sich einen behaglichen gartennahen Sitzplatz für die Vor- und Nachsaison und ein Dritter benötigt ein Winterquartier für empfindliche Kübelgewächse. Mit einem Wintergarten lässt sich jeder dieser Träume verwirklichen. Die Planung und die Konstruktion stehen allerdings in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung.

DER RECHTLICHE RAHMEN

Je nach Bundesland und Größe bedarf es für dieses Vorhaben einer Baugenehmigung. Es ist deshalb ratsam, sich bei den zuständigen

Baubehörden zu erkundigen und einen Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. Mit einer Bauvoranfrage lässt sich rechtssicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob gar eine Baugenehmigung erforderlich ist. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung unverzichtbar. Meist sind durch Grundstücksgrenzen, vorgegebene Abstandsflächen, Brandschutz, freizuhaltende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flucht und Rettungswege die Realisierungsmöglichkeiten beschnitten.

AUSRICHTUNG UND ARCHITEKTUR

Unterm Strich hat man als Bauherr damit in der Regel nicht unbegrenzte Möglichkeiten. Dennoch sollte man bei der Gestaltung ein paar Orientierungslinien im Blick haben – zum Beispiel wenn es um die Ausrichtung des Wintergartens geht. Wer vorwiegend den Wintergarten als Frühstücksraum wünscht, dem bietet sich natürlich ein Ostansatz an. Wenn hier der Feierabend genossen werden soll, dann wäre eine Westlage zu bevorzugen. Ein wichtiges Auswahlkriterium ist häufig die Aussicht aus dem Wintergarten.

Beim Bau selbst fängt auch beim Wintergarten alles mit einem guten Fundament an. Die Architektur sollte zu der des Hauses passen. Als Material werden Stahl, Aluminium, Holz oder Kunststoff verwendet. Teilweise werden die Materialien auch kombiniert. Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen und hängt darüber hinaus von der geplanten Nutzung ab. Im Sommer sollte sich der Wintergarten nicht zu stark aufheizen. Neben speziellen Gläsern mit Sonnenschutz für Dach und Fenster können hier vor allem Markisen im Außen- und Innenbereich für genügend Schatten sorgen.

ANFORDERUNGEN NACH DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Besonders einfach hat es, wer einen Kaltwintergarten oder einen Wintergarten plant, der nicht dauerhaft beheizt wird. Denn in diesen Fällen werden keine besonderen Anforderungen an die Glasbauteile gestellt. Die Ausnahmeregelungen sind:

- Keine Beheizung oder Beheizung auf weniger als 12 Grad Celsius,
- Beheizung in einem Zeitraum von weniger als vier Monaten im Jahr,
- Beheizung für eine begrenzte Nutzungsdauer pro Jahr. In diesem Fall muss der Energieverbrauch weniger als ein Viertel der Summe betragen, die bei einer durchgehenden Beheizung zu erwarten wäre.

Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

ÜBER 35 JAHRE

Ihr Ansprechpartner
Michael Fischer
Immobilien-Ökonom
Geprüfter WEG-Verwalter
Tel.: 0761 389560-0
E-Mail: immobilien@haus-grund-freiburg.de

Doch auch wer einen Wohnwintergarten – also einen ganzjährigen beheizten Anbau – errichtet, wird von den strengen Neubaustandards weitgehend verschont. Hier kommt es auf die Fläche und den Anschluss an das Heizsystem an. So sind die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Wintergärten durch Bauteile, die einen ausreichenden Wärmeschutz und eine ausreichende Luftdichtheit aufweisen, unter folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- wenn die Fläche des Wintergartens weniger als 50 m² beträgt,
- die Beheizung über das bestehende Heizsystem erfolgt und kein neuer Heizkessel eingebaut werden muss.

Erst bei sehr großen Wintergärten, deren Grundfläche mehr als 50 Quadratmeter beträgt, oder bei Einbau eines neuen Wärmeerzeugers greifen die Neubaustandards. Das bedeutet, dass in diesen Fällen der Primärenergiebedarf für den Anbau berechnet und nachgewiesen werden muss. Außerdem muss der Wärmeerzeuger die Anforderungen des GEG erfüllen.

Weitere Informationen sowie eine Fachbetriebs-Übersicht nach Bundesländern bietet der Bundesverband Wintergarten unter: www.bundesverband-wintergarten.de

Anna Katharina Fricke

Öfen und Kamine

Mehr als eine Heizung

Ein knisterndes Kaminfeuer im eigenen Wohnzimmer – das steht für Behaglichkeit und Wohnkomfort. Kamine oder Öfen werden darum längst nicht mehr nur als wohlige Wärmequellen in kalten Wintermonaten wahrgenommen, sondern gelten zunehmend auch als zentrale Gestaltungselemente in modernen Wohnkonzepten. Kamin ist aber nicht gleich Kamin, und Ofen ist nicht gleich Ofen. Es gibt eine Vielzahl von Modellen, die sich hinsichtlich Bauweise, Brennstoff und Funktionsweise unterscheiden. Die Wahl sollte sowohl an den ästhetischen Vorstellungen als auch an den funktionalen Anforderungen ausgerichtet werden:

OFFENE KAMINE

Offene Kamine bieten das wohl klassischste Bild eines Feuers und sind besonders atmosphärisch. Sie eignen sich allerdings eher als dekorative Wärmequelle, da ein Großteil der Energie durch den Schornstein entweicht. Zudem ist diese Variante aufgrund der ineffizienten Wärmenutzung und den erhöhten Feinstaubemissionen in modernen Häusern oder Wohnungen weniger zu empfehlen.

KAMINÖFEN

Kaminöfen bieten eine geschlossene Brennkammer mit Glasscheibe, durch die man das Feuer betrachten kann. Sie sind deutlich effizienter als offene Kamine und können – je nach Modell und Leistung – einen Raum oder sogar ein ganzes Haus beheizen. Kaminöfen sind vielseitig einsetzbar, da sie in verschiedenen Größen, Formen und Designs erhältlich sind und oft mit unterschiedlichen Brennstoffen (Holz, Pellets) betrieben werden können.

PELLETÖFEN

Eine moderne Alternative zum klassischen Kaminofen sind Pelletöfen, die mit gepressten Holzpellets betrieben werden. Diese Öfen sind besonders energieeffizient, lassen sich leicht befüllen und bieten eine automatische Steuerung der Wärmeleistung. Viele Modelle lassen sich sogar per App steuern, was den Komfort deutlich erhöht. Zudem verursachen Pelletöfen weniger Emissionen und gelten als umweltfreundlichere Option.

GASKAMINE

Gaskamine bieten eine praktische Alternative für alle, die nicht auf den Charme eines Kamins verzichten, aber den Aufwand der Lagerung und Handhabung von Brennholz vermeiden wollen. Der Gaskamin lässt sich per Knopfdruck ein- und ausschalten und bietet dank moderner Technologie eine täuschend echte

Flammenoptik. Gaskamine sind zudem sehr sauber, was vor allem in Wohnungen von Vorteil ist.

ELEKTROKAMINE

Wer die Atmosphäre eines Kamins schätzt, aber keinen Schornstein oder keine Möglichkeit zur Lagerung oder Zufuhr des benötigten Brennstoffs hat, greift zum Elektrokamin. Diese Geräte simulieren ein täuschend echtes Feuer und sorgen so für eine gemütliche Stimmung, ohne dass Flammen lodern.

GENEHMIGUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Bevor man sich für den Einbau eines Kamins oder Ofens entscheidet, sollte man unbedingt die bau- und immissionsrechtlichen Vorschriften prüfen. In Deutschland ist der Einbau von Kaminen und Öfen genehmigungspflichtig, da die Abgase sicher über einen Schornstein abgeleitet werden müssen. Ein Schornsteinfeger sollte frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Dieser prüft, ob der Schornstein den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Einhaltung von Abstandsregelungen gewährleistet ist. Ohne die Abnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Ofen nicht betrieben werden.

STANDORTWAHL

Die Platzierung des Kamins oder Ofens ist entscheidend für die gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum. Idealerweise sollte der Ofen so platziert werden, dass er nicht nur einen Raum, sondern bei offener Bauweise auch angrenzende Räume mitbeheizen kann. Es sollte zudem ausreichend Platz um den Ofen herum sein, um die Brandschutzzvorschriften einzuhalten und sicherzustellen, dass Möbel oder Vorhänge nicht in die Nähe des heißen Ofens geraten.

Astrid Zehbe

**Schätzle
Ofenbau
Freiburg**
ofenbau.com

Ingeborg-Krummer-Schroth-Str. 23
79106 Freiburg

Telefon: 0761 - 21 44 747
Mail: info@ofenbau.com

Neue Kooperation mit der Hausnotruf-Dienst GmbH Freiburg

Ein Hausnotrufsystem bietet älteren Menschen und ihren Familien eine wertvolle Unterstützung im Alltag. Es sorgt für Sicherheit und Unabhängigkeit im eigenen Zuhause und kann im Ernstfall schnelle Hilfe ermöglichen. Besonders für Senioren, die allein leben oder gesundheitlich eingeschränkt sind, stellt der Hausnotruf eine wichtige Lebenshilfe dar.

Die Hausnotruf-Dienst GmbH Freiburg bietet diesen Service seit 1984 und gilt als größte ökumenische Notrufzentrale Deutschlands. Sie wird getragen von der Kath. Sozialstation Freiburg i.Br. GmbH und von der Evang. Sozialstation Freiburg i.Br. gGmbH.

Welche Vorteile bietet der Anschluss an das Hausnotrufsystem?

1. SOFORTHILFE IN NOTFALLSITUATIONEN

Der zentrale Vorteil eines Hausnotrufsystems ist die sofortige Verfügbarkeit von Hilfe im Notfall. Ein Sturz oder eine plötzliche gesundheitliche Verschlechterung kann schnell lebensbedrohlich werden. Durch das Betätigen eines Notfallknopfes – meist am Handgelenk oder als Anhänger getragen – wird sofort eine Verbindung zur Notrufzentrale hergestellt. Diese ist rund um die Uhr besetzt und kann je nach Situation einen Rettungsdienst alarmieren oder Angehörige und Nachbarn benachrichtigen. Schnelle Reaktionen in kritischen Momenten sind oft entscheidend für das Überleben und den weiteren Genesungsverlauf.

2. SELBSTSTÄNDIGKEIT UND UNABHÄNGIGKEIT

Das Hausnotrufsystem ermöglicht es älteren Menschen, trotz gesundheitlicher Einschränkungen und des steigenden Risikos von Unfällen oder Erkrankungen selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Viele Senioren wünschen sich, so lange wie möglich im vertrauten Zuhause bleiben zu können. Der Hausnotruf gibt ihnen die Sicherheit, dass Hilfe bei Bedarf sofort erreichbar ist. Dadurch wird die Selbstständigkeit gefördert und den Umzug in eine Pflegeeinrichtung oft hinauszögert oder sogar vermieden.

3. ENTLASTUNG DER ANGEHÖRIGEN

Familienangehörige, die häufig eine Betreuung organisieren oder selbst übernehmen, profitieren ebenfalls vom Hausnotrufsystem. Sie können sicher sein, dass ihre Eltern oder Großeltern im Notfall nicht allein sind und schnelle Hilfe erhalten. Dies kann die Sorge und den psychischen Druck bei pflegenden Angehörigen reduzieren und ihnen selbst Freiräume verschaffen. Gerade wenn Angehörige weiter entfernt leben, bedeutet der Hausnotruf eine große Entlastung und die Gewissheit, dass jemand im Notfall eingreifen kann.

4. EINFACHE BEDIENUNG

Moderne Hausnotrufsysteme sind sehr einfach zu bedienen. Der Notrufknopf kann als Armband oder als Halskette getragen werden und ist so auch in Notlagen oder bei eingeschränkter Beweglichkeit leicht erreichbar.

Alltag ein beruhigendes Gefühl. Die Möglichkeit, per Knopfdruck Hilfe anzufordern, schafft Sicherheit und Vertrauen. Dies kann dazu beitragen, Ängste und Unsicherheiten zu reduzieren und somit das Wohlbefinden der Senioren zu steigern. Auch für Senioren, die bisher wenig Unterstützung benötigen, ist der Hausnotruf eine präventive Absicherung.



v.l.n.r. Stephan Konrad, Carolin Fessler und Felix Karsch

6. FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG UND KOSTEN

In vielen Fällen werden die Kosten für ein Hausnotrufsystem zum mindest teilweise von der Pflegeversicherung übernommen. Wenn eine Pflegestufe vorliegt, werden die monatlichen Gebühren i.d.R. durch die Pflegekasse getragen.

Die Kosten sind überschaubar: Die Grundleistung kostet lediglich 29,90 EUR/Monat. Diese beinhaltet das Gerät, eine persönliche Einweisung sowie die Entgegennahme von Notrufen rund um die Uhr. Diese Grundleistung kann um Zusatzleistungen (30,00 EUR/Monat) erweitert werden. Diese umfassen die Hinterlegung eines Schlüssels in der zentrale, einen Schlüsselbringdienst etc.

FAZIT - MITGLIEDERVORTEIL

Der Hausnotrufservice der Hausnotruf-Dienst GmbH bietet älteren Menschen eine wichtige Unterstützung im Alltag und kann in Notsituationen entscheidend sein. Er ermöglicht es Senioren, länger selbstständig und sicher in den eigenen vier Wänden zu leben, während Angehörige entlastet werden.

Sie können den Service der Hausnotruf-Dienst GmbH nutzen, wenn Sie im Stadtgebiet Freiburg oder im einem der Freiburger Stadtteile wohnen. Im Umland gibt es vergleichbare Angebote anderer Träger.

Sofern Sie sich für den Service der Hausnotruf-Dienst GmbH entschließen, entfällt für Sie als Mitglied von Haus & Grund Freiburg die einmalige Anschlussgebühr! Bis zum 31.01.2025 erhalten Sie zudem einen Monat geschenkt.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Ein Hausnotrufsystem ist nicht nur im Notfall hilfreich, sondern gibt vielen älteren Menschen und deren Angehörigen auch im

Mitglieder werben Mitglieder

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

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

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFGABEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND**

Oktober 2024, 120,2

VERBRAUCHERPREISINDEX

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Oktober 2024, 120,0

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



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 einloggen.



Geschäftsstelle geschlossen

vom 24.12.2024 bis einschließlich 06.01.2025

Die Geschäftsstelle von Verband und Immobilien GmbH ist in der Zeit vom 24. Dezember 2024 bis einschließlich 6. Januar 2025 geschlossen.
 Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung.

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

Mo - Fr	8.30 – 12.30 Uhr	Telefon 0761/38056 - 0
Mo, Di, Do	14.00 – 16.30 Uhr	
Mi	14.00 – 19.00 Uhr	

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

- Täglich Rechtsberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Erbrechtsberatung
- Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat Steuerberatung
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Bausanierungs- und Planungsberatung, Dachgeschossausbau
- Jeden 2. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung telefonisch
- Jeden 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung persönlich
- Jeden 1. Mittwoch im Monat unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
- Jeden Montag und Donnerstag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



Tel.: 0761 / 40 99 61
 Fax: 0761 / 40 42 44
 Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 14.01.2025

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

Herausgeber	Verband Haus und Grund Freiburg e.V. vertreten durch Manfred Harner; Tel: 0761/38056-0 Fax: 0761/38056-60; www.haus-grund-freiburg.de
Redaktion	Manfred Harner (verantwortlich) verband@haus-grund-freiburg.de
Layout	Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de
Titelbild	Stephan Konrad
Druck	Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg
Anzeigenverw.	Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11 79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244 bender@werbe-gmbh.de
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



Haus & Grund®

Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg





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

Jakob Rottler GmbH & Co. KG · Bötzinger Str. 10
79111 Freiburg · Tel. 0761/42926



seit 1870

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

Klar Adolf
Sanitäertechnik

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?



ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.
Abdichtungstechnik Thomas Walzer
07644 - 929496 oder 07641 - 9674469
www.isotec-walzer.de

ISO-TEC
IMMER BESSER.

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

BENDER // /
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

Tel.: 0761 / 40 99 61
Fax: 0761 / 40 42 44
Mail: bender@werbe-gmbh.de
www.bender-werbung.com

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



Veeser
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

0761/8 10 41 FAX 868 34

veeser.putz@t-online.de



Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

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

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