

108. Jahrgang

Ausgabe  
04 | 2024

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

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



## **Novellierte BEG-Förderung**

SO VIEL GELD VOM STAAT GIBT ES  
KÜNFTIG FÜR NEUE HEIZUNGEN

## **Immobilienverkauf in drei Fällen**

IMMER WIEDER DIESE  
SPEKULATIONSFRIST

## **Zweckent- fremdungssatzung**

WEGFALL DER RÜCK-  
UMWANDLUNGSOPTION





### FREIBURG - STÜHLINGER

charmante 4-Zimmer- Attika-Wohnung, Baujahr 1999,  
Wohnfläche ca. 114 m<sup>2</sup>, gepflegte Parkettböden,  
2 große Terrassen, Einbauküche, Gas-ZH,  
EV 92 kWh/m<sup>2</sup>a, C, vermietet, KM € 20.040,- p.a.

KP € 780.000,- INKL. TG-PLATZ

### FREIBURG - WALDSEE

für Altbauliebhaber, 4 Zimmer-Wohnung, Wohnfläche  
ca. 115 m<sup>2</sup>, gepflegte Parkettböden, Wintergarten und  
Freisitz, Einbauküche, Pelletheizung Energieausweis  
beauftragt, Garage

KP € 695.000,- INKL. GARAGE



### FREIBURG - ALTSTADT

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

KP € 345.000,-



### FREIBURG - VAUBAN

bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>, 1. OG, Wintergarten,  
separate Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad  
mit Wanne, Fernwärme VA 65 kWh/m<sup>2</sup>a, B,

KP € 425.000,- INKL. TG-PLATZ



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 [Novellierte BEG-Förderung: Seit 27. Februar können Anträge gestellt werden](#)  
[So viel Geld vom Staat gibt es künftig für neue Heizungen und andere energetische Einzelmaßnahmen](#)
- 7 Warten auf die Wartung?  
Instandhaltung in Zeiten des anhaltenden Fachkräftemangels
- 7 Beim Altbaukauf nach Plänen und Baugenehmigung fragen
- 8 CO<sub>2</sub>-Bepreisung bringt Rekorderinnahmen für den Staat  
Haus & Grund: Klimageld muss in diesem Jahr eingeführt werden
- 8 Beim Heizungsgesetz fehlt soziale Flankierung in weiten Teilen  
Haus & Grund fordert: Keine Pflichten ohne Förderung
- 9 Mangel an altersgerechten Wohnungen in Deutschland – was können Vermieter tun?  
Diese finanziellen Unterstützungen für bauliche Maßnahmen stehen Ihnen zu

## RECHT & STEUER

- 10 [Immobilienverkauf in drei Fällen](#)  
[Immer wieder diese Spekulationsfrist](#)
- 11 Dachdecker geht leer aus
- 11 Mieter zogen aus, ohne zu renovieren

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Wohnungskauf: Bauträger verlangt Fertigstellungsrate
- 12 Wohnung ohne Baugenehmigung gekauft
- 13 Porsche in der Garagenausfahrt beschädigt
- 13 Schadenersatz für Risse in der Dusche?

## RUND UMS HAUS

- 14 Balkonanbau  
Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer
- 15 Wohnzimmer im Freien  
Sommer in Sicht
- 16 Zeit für den Frühjahrsputz  
Reinigung und Pflege von Terrassendächern und Glasfassaden
- 17 Solaranlagencheck im Frühling  
Maximale Erträge sichern durch saubere sowie intakte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- 19 Schutz vor Wasserschaden: Regenrinnen richtig reinigen

## VERBANDSINFO

- 20 [Änderung der Zweckentfremdungssatzung](#)  
[Wegfall der Rückumwandlungsoption](#)
- 21 Historischer Moment: Spatenstich für das Neubaugebiet Dietenbach  
Bundeskanzler Olaf Scholz zu Besuch in Freiburg
- 21 Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Baden zu Gast in Freiburg
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Hinweis: Dieser Ausgabe der Hausbesitzer-Zeitung liegt ein Beileger der Firma WI Dienstleistungen bei.



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



# Novellierte BEG-Förderung: Seit 27. Februar können Anträge gestellt werden

So viel Geld vom Staat gibt es künftig für neue Heizungen und andere energetische Einzelmaßnahmen

Seit dem 27. Februar 2024 können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer wieder Anträge für die finanzielle Förderung von Heizungsanlagen stellen: Neue, mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen, werden künftig mit bis zu 70 Prozent der Investitionskosten gefördert. Die förderfähigen Kosten liegen bei maximal 30.000 Euro für die eigengenutzte Wohneinheit. Für den Heizungstausch in einem selbst genutzten Einfamilienhaus sind daher bis zu 21.000 Euro Förderung drin. Für Holzheizungen mit besonders wenig Staubemissionen kommt noch ein Bonus von pauschal 2.500 Euro hinzu. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Die Heizungsförderung wird in den meisten Fällen über die Förderbank KfW abgewickelt. Die Förderbausteine sind Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM). Andere Einzelmaßnahmen, etwa eine Wärmedämmung oder neue Fenster, werden weiterhin mit bis zu 20 Prozent gefördert – eine Ausnahme gibt es für die Heizungsoptimierung bei Biomasseheizungen. Inklusive der Förderung für Gesamtansanierungen stehen rund 17 Milliarden Euro zur Verfügung.

Fragen rund um die Förderung der energetischen Sanierung beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunfaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunfaltbau.de).

Wer im Rahmen der Förderung von Einzelmaßnahmen eine neue Heizung auf Basis erneuerbarer Energien anschafft, erhält künftig eine Grundförderung von 30 Prozent der Kosten. Entscheidet man sich für eine Wärmepumpe, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzt oder ein natürliches Kältemittel verwendet, bekommt man einen Effizienz-Bonus von zusätzlich 5 Prozentpunkten. Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit einem zu versteuernden Bruttoeinkommen von bis zu 40.000

Euro pro Jahr, die ihr Haus oder ihre Wohnung selbst nutzen, können mit weiteren 30 Prozent Zuschuss rechnen, dem sogenannten Einkommens-Bonus.

## GRUNDFÖRDERUNG PLUS EINKOMMENS-BONUS PLUS KLIMAGESCHWINDIGKEITS-BONUS

Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern und Wohnungen, die ihre ineffiziente Heizung innerhalb der nächsten vier Jahre austauschen, erhalten zusätzlich einen Klimageschwindigkeits-Bonus von 20 Prozent. Konkret gibt es den Bonus, wenn eine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gas-Etagen- oder Nachtspeicherheizung ausgetauscht wird oder beim Ersatz einer mindestens 20 Jahre alten Gas- oder Biomasseheizung. Um den Bonus für eine neue Biomasseheizung zu bekommen, muss diese mit einer Solarthermieanlage, einer Photovoltaikanlage zur Warmwasserbereitung oder einer Warmwasserwärmepumpe ergänzt werden. Das vermeidet das Verbrennen von Biomasse im Sommer.

Der Bonus ist ebenfalls nur für selbstgenutztes Eigentum vorgesehen, Vermieterinnen und Vermieter können ihn nicht nutzen. Der Bonus sinkt ab 2028 alle zwei Jahre um drei Prozentpunkte ab.

## 2.500 EURO FÜR BIOMASSEHEIZUNGEN, DIE WENIG STAUB AUSSTOßEN

„Die Zuschüsse lassen sich addieren, es gilt jedoch eine Höchstgrenze von 70 Prozent“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Eine Ausnahme gibt es für Holzkessel, die nicht mehr als 2,5 Milligramm Staub je Kubikmeter ausstoßen: Hier kommt zusätzlich ein Zuschuss von pauschal 2.500 Euro hinzu. Die maximale Förderhöhe für ein Einfamilienhaus liegt daher bei 23.500 Euro, der Höchstbetrag bei der Heizungsförderung.“ Wichtig: die Möglichkeit zur jährlich neuen Antragsstellung gilt bei der Heizung nicht mehr: Fördermittel können für jede Immobilie nur noch einmal für insgesamt bis zu 30.000 Euro Investitionskosten in Anspruch

### ◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**FRANZ BAND**

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





genommen werden. Die Förderung bis zu dieser Grenze kann allerdings auch über mehrere aufeinanderfolgende Förderanträge aufgeteilt werden.

Bei Mehrparteienhäusern gibt es abweichende Förderregeln. Für die erste Wohneinheit innerhalb solcher Gebäude liegen die förderfähigen Kosten beim Heizungstausch bei 30.000 Euro. Für jede weitere Wohneinheit fallen die förderfähigen Kosten niedriger aus. Für die zweite bis sechste Wohneinheit sind es noch jeweils 15.000 Euro. Ab der siebten sind es jeweils 8.000 Euro. Die maximalen förderfähigen Kosten für ein beispielhaftes Mehrparteienhaus mit zehn Wohneinheiten betragen daher insgesamt 137.000 Euro – 30.000 plus fünfmal 15.000 plus viermal 8.000 Euro.

Vermieterinnen und Vermieter erhalten lediglich die Grundförderung von 30 Prozent. Hinzu können noch die möglichen fünf Prozentpunkte Effizienz-Bonus für Wärmepumpen und pauschal die 2.500 Euro Zuschlag für emissionsarme Biomassekessel kommen. Die Förderung beläuft sich daher auf bis zu 11.500 Euro für die erste Wohneinheit. Die Vermietenden dürfen nur die realen Kosten der neuen Heizung umlegen, also den Preis der Heizung abzüglich der Förderung. So wird der Anstieg der Miete durch energetische Sanierungen gedämpft. Vermietende können aktuell noch keine Förderanträge stellen, dies wird erst im Verlauf des Jahres 2024 möglich sein.

#### WELCHE HEIZUNGEN GEFÖRDERT WERDEN

Die förderfähigen Heizsysteme sind der Anschluss an ein Wärmenetz, eine Wärmepumpe, eine Hybridheizung, eine Brennstoffzellenheizung sowie eine automatisch betriebene Pellet- oder Scheitholzheizung. Auch Solarthermieanlagen werden gefördert, als alleinige Heizungstechnologie reichen sie aber nicht aus, um die vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) geforderten 65 Prozent erneuerbare Energien zu erfüllen. Wichtig zu wissen: „In Wärmenetzgebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird ausschließlich der Anschluss an das Wärmenetz und nicht die Errichtung von Einzelheizungen gefördert“, erklärt Frank Hettler. „Dies betrifft derzeit zwar noch wenige Gebiete, könnte aber künftig an Bedeutung gewinnen.“

Eine weitere förderfähige Option ist eine auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbare Gasheizung. Bei wasserstofffähigen Gasheizungen sind jedoch nur die Mehrkosten förderfähig, die die Anlage „H2-ready“ machen. Das mindert den Zuschuss erheblich – zumal Wasserstoffheizungen eine sehr ungewisse Zukunft haben. Nicht gefördert werden reine Gas- und Ölheizungen. Bei Hybridheizungen gibt es künftig nur noch eine finanzielle Unterstützung für den erneuerbaren Teil. Die Kombination Gasheizung und Wärmepumpe erhält also nur noch einen Zuschuss für die Wärmepumpe.

#### NEUES VERFAHREN: ERST VERTRAG, DANN ANTRAG, DANN UMSETZUNG

Auch das Antragsverfahren wurde geändert. Wer einen Antrag stellt, muss zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits einen Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit dem Installateur oder Lieferanten geschlossen haben. Dies war zuvor erst nach der Förderzusage möglich. Der Vertrag muss durch eine entsprechende Klausel rückgängig gemacht werden können, falls keine Förderung bewilligt wird. Fördervoraussetzung ist auch, dass der Vertrag das geplante Datum der Umsetzung enthält. Damit sollen Antragsstellungen auf Vorrat verhindert werden.



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

Weil's um mehr  
als Geld geht.



Seit dem 1. Februar 2024 können sich Eigentümerinnen und Eigentümer im Kundenportal „Meine KfW“ registrieren, wenn sie für ein konkretes Vorhaben einen Antrag stellen möchten. Zukunft Altbau empfiehlt: Für eine gewisse Übergangszeit kann man bereits jetzt mit dem Heizungstausch starten, bevor der Förderantrag gestellt ist. Der Förderantrag zu den neuen Konditionen wird dann einfach nachträglich gestellt. Bis dahin muss auch keine entsprechende Klausel im Vertrag mit dem Fachunternehmen enthalten sein. Diese Sonderregelung ist befristet und gilt nur für Vorhaben, die bis zum 31. August 2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis zum 30. November 2024 gestellt werden. Das soll sicherstellen, dass man auch vor dem 27. Februar von den Zuschüssen profitieren kann. Nach Ablauf der Übergangsregelung müssen Förderanträge vor dem Vorhabenbeginn gestellt werden. Dann ist die auflösende oder aufschiebende Bedingung in dem Vertrag Pflicht.

Bei der Antragstellung gibt es ebenfalls Änderungen: Seit dem 1. Januar 2024 ist die Förderbank KfW für die Zuschussvergabe für den Heizungstausch zuständig. Bislang war das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zuständig. Nur für den Bau von Gebäudenetzen, mit denen bis zu 16 Gebäude versorgt werden – sowie für Maßnahmen an der Gebäudehülle, also Dämmmaßnahmen und neue Fenster, der Anlagentechnik außer

der Heizung und der Heizungsoptimierung – verbleibt die Förderabwicklung beim BAFA.

#### WEITERE EINZELMASSNAHMENFÖRDERUNG

Für weitere Effizienzmaßnahmen gibt es ebenfalls Zuschüsse, beispielsweise für die Dämmung der Gebäudehülle und den Einbau einer Lüftungsanlage. Der Fördersatz beträgt weiterhin bis zu 20 Prozent: Der Grundfördersatz liegt bei 15 Prozent, bei



Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) kommen fünf Prozentpunkte Bonus hinzu. Die bis zu 20 Prozent Förderung gelten auch für die Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung, wie beispielsweise den hydraulischen Abgleich. Bei der Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen beträgt die Förderung sogar 50 Prozent. Die maximal förderfähigen Ausgaben für Effizienzmaßnahmen liegen bei

60.000 Euro pro Wohneinheit, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt und bei 30.000 Euro ohne Sanierungsfahrplan.

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen können addiert werden. Für ein Einfamilienhaus oder für die erste Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus gilt daher eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 90.000 Euro, wenn die Heizung getauscht und eine oder mehrere Effizienzmaßnahmen mit individuellem Sanierungsfahrplan durchgeführt werden. Bislang betrugen die maximal förderfähigen Ausgaben für alle durchgeführten Maßnahmen am Gebäude 60.000 Euro innerhalb eines Kalenderjahres.

Ist nicht ausreichend Eigenkapital vorhanden, unterstützt ein neu eingeführter Ergänzungskredit über 120.000 Euro je selbstgenutzter Wohneinheit die Finanzierung. Der Staat senkt zusätzlich die Zinsen um maximal 2,5 Prozent für diejenigen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, deren zu versteuerndes Einkommen 90.000 Euro im Jahr nicht überschreitet. Der Förderkredit wird nach Vorlage einer Zuschusszusage (KfW) beziehungsweise eines Zuwendungsbescheids (BAFA) über die Hausbank beantragt.

#### FÖRDERUNG AUCH IM RAHMEN EINER KOMPLETTSANIERUNG

Auch im Rahmen einer Komplettsanierung auf das energetische Niveau eines Effizienzhauses gibt es für neue Heizungen Geld vom Staat. Der Zuschuss für die Gesamtsanierung beträgt unverändert maximal 45 Prozent. Hier liegen die förderfähigen Kosten bei bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit. Bis zu 67.500 Euro Förderung gibt es hier also je Wohneinheit. Alternativ zur Einzelmaßnahmenförderung über die KfW oder BAFA ist auch weiterhin die steuerliche Begünstigung nach Einkommenssteuerrecht möglich. Die Steuerlast sinkt dann über drei Jahre hinweg um insgesamt 20 Prozent, was bei maximal anrechenbaren Kosten von 200.000 Euro insgesamt 40.000 Euro Steuervorteil bringt.

Die BEG-EM-Förderrichtlinie wurde am 29. Dezember 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht und ist seit dem 1. Januar 2024 in Kraft.

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

### 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 7665666  
07664 4068500

#### Standorte

Oltmannsstraße 26  
79100 Freiburg  
Tel.: 0761-7665666

Schwabenmatten 15  
79292 Pfaffenweiler  
Tel.: 07664-4068500



# Warten auf die Wartung?

## Instandhaltung in Zeiten des anhaltenden Fachkräftemangels

Schon seit einer Weile steht die moderne Industrie vor einer der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts – dem Fachkräftemangel. Insbesondere auf den so wichtigen, aber häufig übersehenen Bereich der Instandhaltung wirkt sich der bestehende Mangel an qualifizierten Arbeitskräften zunehmend aus. Effizienz und Zuverlässigkeit von Anlagen leiden immer wieder darunter. „Dabei haben Unternehmen mit einer passenden Instandhaltungsstrategie die Möglichkeit, dem entgegenzuwirken und nicht nur ihre Anlagen einmalig herzurichten, sondern auch langfristig instand zu halten“, erklärt Carsten Müller, Geschäftsführer der ECHT! SMART WORK GmbH und Experte für smarte Prüf- und Wartungsprozesse. Selbstverständlich handelt es sich beim Fachkräftemangel nicht um ein neues Phänomen, aber seine Auswirkungen haben sich so ausgeweitet, dass fast jeder in der Industrie sie nun spüren kann. Gerade in technischen Berufen fehlen Unmengen an qualifizierten Fachkräften, die komplexe Anlagen täglich im Betrieb halten. Dazu gehören unter anderem auch Wartungstechniker, die im Bedarfsfall schnell in der Lage sind, eine entsprechende Produktionsmaschine zu warten oder eine Reparatur einzuleiten. Dies hat nicht nur gravierende Auswirkungen auf die allgemeine Effizienz des Betriebs, sondern gefährdet auch die Sicherheit und Lebensdauer der jeweiligen Anlage.

### NEUE WEGE ERKUNDEN

Instandhaltungsbemühungen sowie eine entsprechende Strategie bilden einen entscheidenden Faktor für die Leistungsfähigkeit von Maschinen. Der Experte verdeutlicht: „Nur so kommt es zu einer zuverlässigen und stetigen Gewährleistung der Verfügbarkeit im Alltag. Besonders teure oder auch komplexe Systeme und Anlagen brauchen regelmäßige Wartung, Kontrolle und Pflege. Vernachlässigungen in der Instandhaltung führen schnell zu kostspieligen Ausfällen und Reparaturen, die nicht nur die Produktion beeinträchtigen, sondern auch das Image des Unternehmens schädigen.“ Hier lohnt es sich für Betriebe, auch über das Thema Outsourcing nachzudenken. Kooperationen mit externen Dienstleistern oder auch die Auslagerung von einzelnen Aufgaben kann einen Ausweg aus dem bestehenden Fachkräftemangel bieten. Viele setzen in diesem Zusammenhang auch schon auf den Einsatz von digitaler Software, um sich dem aktuellen Mangel entgegenzustellen und effizienter zu arbeiten. Regelmäßige Terminerinnerungen oder die Möglichkeit der digitalen Ablage erweisen sich für Unternehmen als optimale Unterstützung im hektischen Instandhaltungsalltag.

### NICHT VERZAGEN, TECHNIK FRAGEN

So erlauben digitale Unterstützungssysteme den eigenen Bedarf besser zu organisieren, im Notfall schnell zu reagieren und gleichzeitig die Benutzung von unnötigen Ressourcen besser zu vermeiden. Damit lassen sich auf lange und kurze Sicht Wartungspläne einfacher erstellen und Ausfallzeiten drastisch reduzieren. Besonders im Angesicht des anhaltenden Fachkräftemangels braucht es dringend ein Umdenken und die Implementierung von innovativen Strategien. „Durch den Einsatz von digitaler Technologie, der Förderung von Wissenstransfer oder auch mithilfe von

Kooperationen mit externen Dienstleistern haben Unternehmen die Chance, nicht nur dem bestehenden Mangel an Fachkräften entgegenzuwirken, sondern auch die Effizienz und Lebensdauer der eigenen Anlagen nachhaltig zu steigern“, erläutert Müller. Veränderungen in der industriellen Landschaft müssen somit auch einen umgehenden Wandel im Unternehmen hervorrufen, damit der eigene Betrieb auch solche Stromschnellen in den aktuell aufgewühlten Gewässern der hiesigen Wirtschaft übersteht.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.echt-smartwork.de](http://www.echt-smartwork.de).

## Beim Altbaukauf nach Plänen und Baugenehmigung fragen

Wer ein Bestandsgebäude kauft, sollte die Verkäufer unbedingt nach den Plänen, Berechnungen und der Baugenehmigung des Hauses fragen; diese möglichst vor dem Kauf einsehen und sich beim Kauf auch aushändigen lassen, empfiehlt der Verband Privater Bauherren (VPB). Auch wenn kein Rechtsanspruch auf diese Unterlagen besteht, zahlen sich die in den Unterlagen enthaltenen Informationen für die neuen Eigentümer aus. Denn auch Bauämter archivieren längst nicht mehr alle Pläne und Genehmigungen. Mitunter sind die dort liegenden Akten aufgrund ihres altersbedingt schlechten Zustands schlichtweg nicht mehr nutzbar. So kann es sein, dass für ein Objekt keine Unterlagen mehr greifbar sind. Auf jeden Fall sollte sich der zukünftige Eigentümer beim örtlichen Bauamt nach Dokumenten erkundigen. Kann er anhand der alten Baugenehmigung belegen, dass die Immobilie ordnungsgemäß errichtet wurde, erspart er sich die gegebenenfalls geforderte und in jedem Fall aufwändige und kostspielige Nachgenehmigung des Gebäudes.

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

**bau-ko**  
FENSTER-SERVICE

**Holzfenster jetzt isolieren & erhalten!**  
Neue Dichtungen und neue Isolierverglasung als Lösung!



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

**bis zu 20% staatl. Zuschuss auf Isolierglastausch & Fensterabdichtungen**  
seit 1979 Fenstersanierung  
[www.isolierglastauschen.de](http://www.isolierglastauschen.de) / [www.denkmalschutzfenster-erhalten.de](http://www.denkmalschutzfenster-erhalten.de)

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

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

Die in den Plänen enthaltenen Informationen über die Bauweise sowie über erfolgte Aus- und Umbauten erlauben aber auch Rückschlüsse auf den Sanierungsbedarf und mögliche Schadstoffbelastungen. Zudem lässt sich anhand der Konstruktionspläne festlegen, welche Wände geöffnet oder ganz entfernt werden können. Fehlen solche Informationen über die statische Beschaffenheit, müssen vor Eingriffen in die tragende Gebäudestruktur teure Voruntersuchungen erfolgen.

Käufer sollten deshalb schon frühzeitig einen Bausachverständigen sowohl für eine Ersteinschätzung der Immobilie als auch für

die Prüfung der vorhandenen Unterlagen hinzuziehen. Nur so bekommen sie neben einem ersten Kostenüberblick eine fachlich fundierte Ersteinschätzung der notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Diese Ersteinschätzung ist zugleich ein sinnvoller Ausgangspunkt für eine umfassende bautechnische Bestandsaufnahme, die jeder Modernisierung vorausgeht. Dafür sind Dokumente wie Pläne oder Genehmigungen auch von An- und Umbauten eine wichtige Grundlage. Kaufinteressenten sind deshalb gut beraten, die Verkäufer um alle verfügbaren Unterlagen zu bitten – und bei ihrer Kaufentscheidung einen unabhängigen Bausachverständigen zu Rate zu ziehen.

## CO<sub>2</sub>-Bepreisung bringt Rekordeinnahmen für den Staat

Haus & Grund: Klimageld muss in diesem Jahr eingeführt werden

2023 hat der Staat 18,4 Milliarden Euro aus der Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen eingenommen. Das sind 40 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg mit 67 Prozent bei der Bepreisung von CO<sub>2</sub> in den Bereichen Wärme und Verkehr. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin und verweist auf aktuelle Zahlen der Deutschen Emissionshandelsstelle. „Ein Klimageld ist dringender denn je. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung darf die Bürgerinnen und Bürger nicht ärmer machen, sondern soll zu klimafreundlichem Verhalten anreizen. Deshalb müssen die enormen Staatseinnahmen in Form eines Pro-Kopf-Klimageldes an jeden einzelnen Bürger zurückgegeben werden“, forderte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke heute in Berlin.

Die für den nationalen Emissionshandel zuständige Emissionshandelsstelle geht davon aus, dass die Emissionen im Verkehrs- und Gebäudebereich im vergangenen Jahr gesunken sind. Die Einnahmensteigerung sei durch einen Nachholbedarf bei den Unternehmen zurückzuführen, die den Erwerb von Emissionsrechten von 2022 auf 2023 verschoben hätten. „Der CO<sub>2</sub>-Preis wirkt – besser und zielgerechter als jedes andere Instrument. Es ist jedoch nur mit einem von der Ampel-Koalition auch vereinbarten Klimageld vollständig. Mit diesem Klimageld würde ein sozialer Ausgleich geschaffen und die Lenkungswirkung des CO<sub>2</sub>-Preises hin zu klimaneutralem Verhalten vollständig beibehalten. Wer Klimaschutz ernst nimmt, verzichtet auf Ordnungsrecht und führt das Klimageld endlich ein“, stellte Warnecke fest.

## Beim Heizungsgesetz fehlt soziale Flankierung in weiten Teilen

Haus & Grund fordert: Keine Pflichten ohne Förderung

Auf die Förderung des Einbaus klimaneutraler Heizungen müssen private Vermieter und damit auch ihre Mieter sowie Wohnungseigentümergeinschaften mindestens bis August warten. Das geht aus einer Information der staatlichen Förderbank KfW hervor. „Die Versprechen von Minister Habeck erweisen sich immer mehr als Luftnummer“, kritisierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die verschobenen Förderungen für einen Heizungsaustausch.

Er wies darauf hin, dass bereits ein Fünftel aller Kommunen mit der Aufstellung und Umsetzung von Wärmeplänen befasst sei. Damit gelte in vielen Kommunen das Heizungsgesetz mit allen Konsequenzen für die Eigentümer. „Ich fordere die Bundesregierung dazu auf, dass die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie beim Heizen erst gelten zu lassen, wenn Fördergelder auch beantragt werden können. Alles andere widerspricht den Zusagen vom Sommer vergangenen Jahres und untergräbt die Akzeptanz der Wärmewende“, unterstrich Warnecke.

# 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**

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

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

„die richtige Wahl seit 1875“  
 **Waibel KG**  
HEIZUNG • SANITÄR  
Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
www.waibel-kg.de • 0761/277630

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



# Mangel an altersgerechten Wohnungen in Deutschland – was können Vermieter tun?

Diese finanziellen Unterstützungen für bauliche Maßnahmen stehen Ihnen zu

Barrierefreiheit in Wohnungen für ältere Menschen ist ein dringendes Anliegen, das weitreichende Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Selbstständigkeit der Senioren hat. Die besorgniserregende Wohnungsnot in Deutschland verschärft diese Problematik zusätzlich. Millionen Haushalte, die von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden, benötigen eine wohnungsgerechte Anpassung an ihr Alter. Bedauerlicherweise erfüllen lediglich 600.000 dieser Haushalte die Anforderungen für Rollstuhl oder Rollator – somit fehlen laut einer Studie des Pestel-Instituts 2,2 Millionen Wohnungen, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Mit wenigen Umbaumaßnahmen können Vermieter eine Umgebung schaffen, in der Menschen mit unterschiedlichen körperlichen Fähigkeiten ein Leben in Unabhängigkeit führen können. „Durch gemeinsame Absprache können Vermieter und Mieter herausfinden, welche Maßnahmen notwendig sind“, berichtet Torsten Schween, Inhaber des Badewannentürenanbieters BADEBRIGADE, und ergänzt: „Des Weiteren stehen Fördermittel für Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an Wohngebäuden zur Verfügung.“

## BARRIEREN ABBAUEN UND WOHNQUALITÄT STEIGERN

Wenn sich private Haus- und Wohnungsbesitzer sowie Mieter für bauliche Barrierereduzierungen entscheiden, können sie finanzielle Unterstützung von der KfW und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erhalten. Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören unter anderem der Einbau von Eingangsrampen, Lösungen zur Überwindung von Treppen und Stufen sowie Anpassungen in Sanitärräumen. Die Förderung erfolgt mittels eines Zuschusses, der einen Teil der Kosten für Barrierenabbau-Maßnahmen gemäß KfW-Vorgaben zurückerstattet. Der Zuschuss beläuft sich auf 12,5 Prozent der förderfähigen Kosten für den „Altersgerechtes Haus“-Standard – das wären maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit – und 10 Prozent bei individuellen Maßnahmen zur Barrierereduzierung – hier sind es maximal 2.500 Euro. „Zudem können Vermieter ihre pflegebedürftigen Bewohner darauf hinweisen, dass sie bei den Pflegekassen finanzielle Unterstützung beantragen können. Ab Pflegegrad 1 ist nämlich eine Förderung von bis zu 4.000 € je Maßnahme möglich, beispielsweise für den Einbau von Badewannentüren – diese

ermöglichen ein komfortableres und sichereres Ein- und Aussteigen und reduzieren somit das Sturzrisiko“, so Torsten Schween.

## ATTRAKTIVITÄT DER IMMOBILIE ERHÖHEN

Die Vorzüge einer barrierefreien Wohnung sind vielfältig – sie fördert die Mobilität und Unabhängigkeit älterer Menschen, ermöglicht es ihnen, länger in ihrer vertrauten Umgebung zu leben, und reduziert das Risiko von Unfällen. Doch diese Vorteile von einem barrierearmen Wohnen erstrecken sich nicht ausschließlich auf ältere Menschen. Personen mit Behinderungen sowie Menschen, die unter Verletzungen oder körperlichen Beeinträchtigungen leiden, profitieren von einer barrierearmen Wohnatmosphäre und können trotz Einschränkung möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. „Insgesamt ist die barrierearme Gestaltung von Wohnungen eine Investition in die Zukunft, die sich in vielerlei Hinsicht auszahlt“, findet Torsten Schween und erläutert weiter: „Vermieter, die sich für eine barrierefreie Wohnungsgestaltung entscheiden, leisten nicht nur einen wertvollen Beitrag zur sozialen Inklusion, sondern erhöhen auch die Attraktivität ihrer Immobilie für viele verschiedene potenzielle Mieter.“ Die Schaffung einer barrierefreien Umgebung ist letztlich ein Gewinn für alle Beteiligten – Bewohner, Vermieter und die Gesellschaft als Ganzes.

Weitere Informationen unter [www.badebrigade.de](http://www.badebrigade.de)



**Ihr kompetenter Gebäude & Gartenservice**  
 Hausmeisterdienst • Gebäudereinigung •  
 Gartenpflege • Entrümpelungen • Winterdienst

Wiesentalstraße 29  
 79115 Freiburg

Tel.: 0761 / 42 96 95 37  
[kontakt@h-s-service.de](mailto:kontakt@h-s-service.de)  
[www.h-s-service.de](http://www.h-s-service.de)



**moser**  
 beraten • planen • bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.

Alles aus einer Hand.

MOSER BAUSERVICE  
**bärestark**  
 QUALITÄT AM BAU

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

# Immobilienverkauf in drei Fällen

## Immer wieder diese Spekulationsfrist

Der Verkauf von Immobilien kann steuerfrei sein. Jedoch sind folgende Grundsätze zu beachten. Zum einen muss sich die Immobilie im Privatvermögen befinden und es darf kein gewerblicher Handel vorliegen. Davon kann die Finanzverwaltung in der Regel ausgehen, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien verkauft werden. Zum anderen hängt die Steuerbefreiung von der Nutzung der Immobilie ab. Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die Spekulationsfrist drei Jahre, bei fremdgenutzten Immobilien zehn Jahre. Wird eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren erworben und wiederveräußert, liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Nur wenn die Immobilie zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, ist der Verkauf nicht steuerpflichtig. Alle diese Voraussetzungen bieten einen gewissen Spielraum, der die Zuordnung in der Praxis gar nicht so einfach erscheinen lässt, wie die folgenden Beispiele verdeutlichen:

In einem Fall erwarben Steuerzahler im Jahr 2014 ein Grundstück von etwa 4.000 m<sup>2</sup>, auf dem sich ein Eigenheim befand. Dieses wurde von ihnen saniert und im Jahr 2015 bezogen. Nach einer erneuten Beurteilung stellte sich heraus, dass das Grundstück größere Bebauungsmöglichkeiten bot. Daraufhin folgte eine Teilung des Grundstücks. Der abgetrennte Bereich von 1.000 m<sup>2</sup> wurde anschließend als Gartenland genutzt und gleichzeitig zum Verkauf angeboten, der 2019 vollzogen werden konnte. Das Finanzamt verlangte daraufhin Steuern auf den Erlös, da es sich hierbei um Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft handelte. Einspruch und Klage der Steuerzahler blieben erfolglos.

Der BFH hat mit dem Urteil vom 26. September 2023, Az. IX R 14/22, entschieden, dass ein Zusammenhang zwischen einem geteilten Grundstück und einem eigengenutzten Wohnheim nicht gegeben ist, wenn die Teilung ausschließlich für spätere Verkaufsabsichten erfolge. In diesem Fall steht die Nutzung nicht mehr im Zusammenhang mit dem eigengenutzten Grundstück. Das abgetrennte Gartengrundstück gilt somit als eigenständige Immobilie, so dass die Frist von 10 Jahren für einen steuerfreien Verkauf eingehalten werden muss. Im Umkehrschluss bedeutet das Urteil, dass nicht jedes vom Wohngrundstück geteilte Grundstück als eigenständig qualifiziert wird. Es bleibt jedoch unklar, unter welchen Gesichtspunkten der Zusammenhang bestehen bleibt.

In einem weiteren Fall erwarb im Jahr 2009 ein Ehepaar eine Eigentumswohnung, die sie der (Schwieger-)Mutter unentgeltlich zur Verfügung stellten. Es wurden steuerlich keine Unterhalts-

leistungen geltend gemacht. Nach dem Tod der Mutter wurde die Wohnung im Jahr 2017 mit Gewinn verkauft. Die Steuerzahler gingen davon aus, dass die Wohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Die Finanzverwaltung und die Finanzgerichte sahen dies jedoch anders. Der BFH hat mit Urteil vom 14. November 2023, Az. IX R 13/23, entschieden, dass der Verkauf nicht steuerbegünstigt war, da die Steuerzahler die Wohnung nicht selbst nutzten. Es genügt nicht, dort eine Meldeadresse zu haben und die Wohnung nur für gelegentliche Besuche aufzusuchen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt grundsätzlich nicht vor, wenn die Wohnung einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird, ohne dass sie gleichzeitig selbst bewohnt wird. Nur wenn Kindern die Wohnung zur teilweisen oder alleinigen Nutzung überlassen wird und für diese noch ein Kindergeldanspruch bzw. der -freibetrag besteht, gilt die Immobilie als selbstbewohnt. Dies gilt jedoch nicht für die Eltern von Steuerzahlern, da in diesem Fall auch keine Unterhaltspflicht bestand. Es bleibt unklar, ob bei einer bestehenden Unterhaltspflicht gegenüber den Eltern ein solcher Fall dennoch als selbstgenutzte Immobilie angesehen wird. Es sollte sich darauf allerdings nicht verlassen werden, da die Rechtsprechung hier eine enge Rechtsauslegung vornimmt.

Anders hingegen kann der Verkauf einer Immobilie steuerfrei sein, wenn diese aus einem Nachlassvermögen stammt und ein Erbe dem anderen Erben den Erbanteil abkauft, in dem auch anteilig das Grundstück enthalten ist. So entschied der BFH mit Urteil vom 26. September 2023, Az. IX R 13/22, dass kein privates Veräußerungsgeschäft einer Immobilie durch die Veräußerung eines Erbanteils vorliegt. Der Erwerb eines Erbteils, zu dem ein Grundstück gehört, durch den Miterben, stellt keinen relevanten Erwerbstatbestand für ein privates Veräußerungsgeschäft dar. Wenn also ein Vorkaufsrecht für einen Erbanteil im Rahmen der Erbauseinandersetzung einer Erbengemeinschaft ausgeübt wird, wird dies nicht als Anschaffung der Immobilie betrachtet. Folglich ergibt sich kein fristauslösendes Ereignis. Denn der Erwerb einer gesamthänderischen Beteiligung vermittelt kein Verfügungsrecht über den einzelnen Gegenstand und kann daher dem Erwerb eines Grundstücks nicht gleichgestellt werden. Damit besteht keine Identität (auch keine wirtschaftliche Teilidentität) zwischen dem angeschafften und dem veräußerten Wirtschaftsgut.

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

### Hassler Blitzschutz + Elektro GmbH

Erdungs- und Blitzschutzanlagen auch für Photovoltaikanlagen, Überprüfung/Wartung

#### Pflanzenüberwinterung

Elektrische Pflanzenüberwinterung · Pflanzenabschirmung  
Montageservice · www.palmenheizung.de



Am Märzengraben 12 · 79112 Freiburg-Tiengen  
(0 76 64) 10 20 · Fax 5 97 07

www.blitzschutz-hassler.de · info@hassler-blitzschutz.de



## Dachdecker geht leer aus

War die Widerrufsbelehrung des Handwerkers unwirksam, kann der Werkvertrag auch nach 10 Monaten noch widerrufen werden

Offenbar hat es sich noch nicht bei allen Handwerksunternehmen herumgesprochen, wie wichtig eine korrekt formulierte Widerrufsbelehrung ist. Das gilt jedenfalls für Verträge, bei denen Verbrauchern ein Widerrufsrecht zusteht: Das ist bei so genannten Fernabsatzverträgen der Fall (geschlossen per Telefon, E-Mail oder online) und bei Verträgen mit Verbrauchern, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens geschlossen wurden.

Wie gravierend die Konsequenzen einer fehlenden oder schlampig formulierten Widerrufsbelehrung sein können, zeigt folgendes Urteil. Ein Dachdecker hatte das Dach eines Einfamilienhauses saniert. Als er zehn Monate nach Vertragsschluss die Arbeiten beendet hatte, widerrief der Hauseigentümer den Werkvertrag. Nun klagte der Handwerker den restlichen Werklohn ein (25.000 Euro).

Darauf habe er keinen Anspruch, so das Landgericht: Da der Dachdecker den Auftraggeber nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt habe, könne dieser sein Widerrufsrecht auch nach Ablauf der Zwei-Wochen-Frist ausüben. Daraufhin schraubte der Handwerker seine Forderung herunter und ver-

langte wenigstens Ersatz für seine Aufwendungen. Doch nicht einmal sein Material bekommt er zurück, entschied das Oberlandesgericht München (28 U 7274/20 Bau).

Der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil (VII ZR 414/21). Die Parteien hätten den Werkvertrag außerhalb der Geschäftsräume des Dachdeckers geschlossen, mithin stehe dem Hauseigentümer ein Widerrufsrecht zu. Wenn – wie hier – die Widerrufsbelehrung fehle oder unwirksam sei, könnten Verbraucher einen Werkvertrag innerhalb von zwölf Monaten und 14 Tagen widerrufen.

Sei die Herausgabe der verbauten Materialien unmöglich, schulde der Auftraggeber dem Auftragnehmer auch keinen Wertersatz. Und das treffe hier zu: Wenn Dachziegel einmal verlegt seien, gehörten sie zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes. Mit der Montage verliere der Handwerker sein Eigentum daran, es gehe auf den Grundstückseigentümer über. Der Hauseigentümer bekam also sein Dach kostenlos neu eingedeckt.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 10.05.2023 – VII ZR 414/21  
onlineurteile.de

## Mieter zogen aus, ohne zu renovieren

Vermieter können auch auf Basis einer Kostenschätzung Schadenersatz verlangen

Nach dem Ende eines Mietverhältnisses verlangte der Vermieter von den ehemaligen Mietern über 9.000 Euro Schadenersatz für Mietschäden, notwendige Rückbauten und unterlassene Schönheitsreparaturen. Unter anderem mussten Wandfliesen in der Küche erneuert, Fliesen und PVC-Belag zurückgebaut, die verkratzte Wand im Treppenhaus des Gebäudes gestrichen werden. Der Vermieter hatte die Renovierungsmaßnahmen jedoch noch nicht durchführen lassen, sondern forderte einen Kostenvorschuss für die geschätzten „voraussichtlich erforderlichen“ Ausgaben (Juristen nennen das „fiktive Schadensberechnung“). Das Landgericht Hagen wies seine Zahlungsklage ab: Der Bundesgerichtshof habe die fiktive Schadensberechnung für unzulässig erklärt.

Gegen diese Entscheidung legte der Vermieter Revision ein und erreichte beim Bundesgerichtshof zumindest einen Teilerfolg (VIII ZR 280/21). Unzulässig sei die fiktive Abrechnung nur bei Werkverträgen, erklärten die Bundesrichter, auf das Mietrecht sei dieser Grundsatz nicht übertragbar.

Vermieter könnten Schadenersatzansprüche gegen die Mieter nach wie vor anhand voraussichtlich notwendiger, aber (noch) nicht getätigter Ausgaben berechnen. Das setze allerdings voraus, dass das Mietverhältnis beendet sei.

Im konkreten Fall müsse das Landgericht noch Feststellungen zu Grund und Höhe des Schadens nachholen, um zu klären, wie weit die Forderung des Vermieters berechtigt sei.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.04.2023 – VIII ZR 280/21  
onlineurteile.de



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

Elektroinstallation  
Elektromobilität  
Industriewartung  
Photovoltaikanlagen  
Gebäudesystemtechnik  
Energiespeicher



**SMART  
ENERGIE UND  
GELD SPAREN**

www.elektro-ehret.de

Intelligente Technologie für intelligente Energieeffizienz  
- Smart Home Lösungen von Elektro Ehret

## Wohnungskauf: Bauträger verlangt Fertigstellungsrate

**Solange nicht alle bei der Abnahme gerügten Mängel beseitigt sind, ist die Rate nicht fällig**

Die Wohnanlage mit Tiefgarage war 2016 vom Bauträger fertiggestellt worden. Erwerber B nahm seine Eigentumswohnung unter Mängelvorbehalt ab. Auch bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurden viele Mängel gerügt, die noch beseitigt werden mussten. Obwohl das Bauunternehmen in dieser Hinsicht noch nichts unternommen hatte, forderte es von Herrn B die letzte Rate für die Wohnung, die so genannte Fertigstellungsrate (3,5% des Kaufpreises, rund 11.550 Euro).

Nach einer Mahnung des Bauträgers zahlte er die Hälfte der Rate und verwies auf die gerügten, aber nicht behobenen Mängel: Die letzte Rate des Kaufpreises sei nicht fällig, weil der Bauträger den Bau noch nicht vollständig fertiggestellt habe. Das Landgericht München II gab dem Wohnungskäufer Recht und wies die Klage des Bauunternehmens auf Zahlung des restlichen Betrags ab (3 O 5314/19 Bau).

Laut Vertrag müssten die Erwerber die Fertigstellungsrate zahlen, wenn die Wohnanlage vollständig fertig gestellt sei. Das treffe erst zu, wenn alle wesentlichen Mängel und die bei der Abnah-

me gerügten Mängel („Protokollmängel“) beseitigt seien, so das Landgericht. Der Bausachverständige habe die Protokollmängel zwar nicht als wesentlich beurteilt (Spalte zwischen Vordach und Fassade, Risse im Bad, beschädigter Putz etc.).

Sie seien aber auch nicht geringfügig, beeinträchtigten die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung und/oder störten optisch erheblich. Herr B könne sich daher darauf berufen, dass die letzte Rate noch nicht fällig sei – auch wenn der Sachverständige die gerügten Mängel im Sondereigentum als „unwesentlich“ eingestuft habe.

Darüber hinaus stehe über der Mängelliste im Abnahmeprotokoll: „Folgende vertragswesentliche Mängel sind in einem angemessenen Zeitraum noch zu beheben“. Die Vertragsparteien hätten also bei der Abnahme ausdrücklich vereinbart, dass das Bauunternehmen die Mängelliste „abarbeiten“ müsse.

Urteil des Landgerichts München II vom 20.04.2023 – 3 O 5314/19 Bau  
onlineurteile.de

## Wohnung ohne Baugenehmigung gekauft

**Gewährleistungsausschluss vertraglich vereinbart: Käuferin kann den Kauf nicht rückgängig machen**

330.000 Euro hatte eine Frau für eine Eigentumswohnung im Frankfurter Nordend gezahlt. Die Wohnung werde verkauft „wie besichtigt“, war im Kaufvertrag vermerkt: Eine Haftung für Mängel schlossen die Vertragsparteien aus. Erst nach dem Vertragsschluss erfuhr die Käuferin, dass für die Wohnung eine Baugenehmigung fehlte: Aufgrund diverser Umbauten – die allerdings vor vielen Jahren stattfanden – wäre erneut eine Baugenehmigung erforderlich gewesen.

Daraufhin wollte die Käuferin das Geschäft rückgängig machen: Mit dem Kaufvertrag müsse doch automatisch die Zusicherung verbunden sein, dass eine Baugenehmigung vorliege. Ihre Klage auf Rückzahlung des Kaufpreises scheiterte jedoch beim Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt (6 U 210/22).

Ein Sachmangel der Wohnung sei es allemal, wenn eine Baugenehmigung fehle, erklärte das OLG. Doch die Käuferin habe vertraglich

einen Gewährleistungsausschluss vereinbart und damit freiwillig auf die Haftung des Verkäufers für Sachmängel verzichtet.

Der Haftungsausschluss wäre unwirksam, wenn der Verkäufer der Käuferin diesen Mangel arglistig verschwiegen hätte. Davon könne aber keine Rede sein: Der Mann habe selbst 14 Jahre in der Wohnung gelebt und glaubwürdig vorgetragen, er habe von der fehlenden Genehmigung nichts gewusst. Da er weder am Bau der Anlage, noch am Umbau der Wohnung lange vor seinem Einzug beteiligt gewesen sei, könne man ihm das nicht vorwerfen.

Der Verkäufer habe auch keine Beschaffenheitsgarantie übernommen: Ein Kaufvertrag sei keine Garantie für eine Baugenehmigung. Allein damit, dass der Verkäufer im Vertrag den Begriff Wohnung verwende, garantiere er keineswegs, dass die Wohnung baurechtlich betrachtet in Ordnung sei – und dass er für diese Beschaffenheit unabhängig von eigenem Verschulden geradestehen werde.

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 31.10.2023 – 6 U 210/22  
onlineurteile.de

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

Beste Arbeitgeber  
Boden-Württemberg

Great Place To Work  
Deutschland 2023

*Baue deine Zukunft mit uns!*

**Jetzt! Bewerben.**

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

aus Freiburg Zähringen

**Andris Immobilien**

WEG-Verwaltung, Mietverwaltung,  
Verkauf, Vermietung, Bewertung

[www.andris-immo.de](http://www.andris-immo.de)

0761 / 152 993 61  
0176 / 327 968 21  
**info@andris-immo.de**

IHK-Fachwirt, BA BWL

Zertifizierter Verwalter



# Porsche in der Garagenausfahrt beschädigt

Wohnungseigentümerin verklagt Eigentümergemeinschaft wegen Sicherheitsmängeln am Garagentor

Eine Münchner Porschefahrerin wohnt in ihrer Eigentumswohnung, zu der auch ein Tiefgaragenstellplatz gehört. Eines Tages wurde ihr Porsche Coupé 911 bei der Ausfahrt aus der Garage vom Rolllor beschädigt. Die Frau schilderte den Vorfall so: Sie habe zunächst das Garagentor von innen mit dem Sensorschlüssel geöffnet. Als die Ampel des Tores auf „Grün“ geschaltet habe, sei sie die Rampe zur Ausfahrt hinaufgefahren. Dann sei plötzlich das Rolllor in der Mitte des Autodachs aufgeschlagen.

Von der Eigentümergemeinschaft (WEG) forderte die Wohnungseigentümerin Schadenersatz für die Reparaturkosten von 8.639 Euro: Offenbar habe die WEG ihre Verkehrssicherungspflicht vernachlässigt. Da das Rolllor unvermittelt heruntergekracht sei, müsse eine Fehlfunktion vorliegen und die Sicherung mangelhaft sein. Sie selbst sei ordnungsgemäß aus der Garage ausgefahren und müsse nicht aufklären, was genau den Unfall ausgelöst habe. Das Tor entspreche in allen Punkten den allgemein anerkannten Regeln der Technik und habe zum Unfallzeitpunkt einwandfrei funktioniert, konterte der WEG-Verwalter. Das Amtsgericht München wies die Zahlungsklage der Porschefahrerin ab (1290

C 17690/22 WEG). Dass der Autoschaden auf ein Versagen der Haltevorrichtung bzw. des Sicherheitssystems am Garagentor zurückzuführen sei, liege keineswegs auf der Hand.

Ebenso wahrscheinlich – und nach Ansicht des Gerichts weit naheliegender – sei es, dass sich der Unfall ereignet habe, weil die Eigentümerin die Rampe erst hinauffuhr, als sich das Tor bereits bewegte. Anders als die Porschefahrerin meine, müsse hier nicht die WEG beweisen, dass das Garagentor frei von Mängeln war. Vielmehr hätte die Eigentümerin nachweisen müssen, dass sie tatsächlich bei „Grün“ zügig losgefahren sei.

Da ihr dieser Beweis nicht gelungen sei, habe sie keinen Anspruch auf Schadenersatz. Die Eigentümergemeinschaft müsse jedenfalls keine Vorsorge für den Fall treffen, dass Wohnungseigentümer die Rampe hinauffahren, wenn die Ampel noch oder schon wieder „Rot“ zeige. (Die Porschefahrerin hat gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung eingelegt.)

Urteil des Amtsgerichts München vom 28.04.2023 – 1290 C 17690/22 WEG  
onlineurteile.de

# Schadenersatz für Risse in der Dusche?

Diesen Mangel hätte der Immobilienkäufer bei der Besichtigung erkennen können

Bei der Besichtigung der vermieteten Eigentumswohnung hatte der Kaufinteressent nichts Auffälliges bemerkt. Er einigte sich mit der Eigentümerin und unterschrieb den notariellen Kaufvertrag. Darin wurde – wie üblich – jede Gewährleistung der Verkäuferin für Mängel ausgeschlossen. Nach dem Vertragsschluss wies der Mieter den neuen Eigentümer auf einen Mangel hin, den er beheben müsste: Risse in der Dusche.

Daraufhin forderte der Käufer von der Verkäuferin Schadenersatz für die Reparatur. Durch die Risse könne Wasser in den Boden gelangen und die Bausubstanz beschädigen, erklärte er. Die Verkäuferin habe ihm diesen schweren Mangel arglistig verschwiegen. Deshalb könne sie sich nicht darauf berufen, dass der Kaufvertrag einen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln ausschließe.

Das Landgericht Coburg wies die Zahlungsklage des Wohnungskäufers ab (51 O 508/20). Grundsätzlich müssten Immobilienverkäufer bei Vertragsverhandlungen Sachmängel eines Hauses oder einer Eigentumswohnung offenbaren, bestätigte das Landgericht: Verborgene Mängel zu verschweigen, komme einer arglistigen Täuschung gleich. Das gelte aber nicht für Mängel, die der Kaufinteressent bei der Besichtigung des Objekts ohne weiteres erkennen könne.

Im konkreten Fall treffe das zu: Um den Abfluss herum seien in der Dusche deutliche Risse zu sehen. Wenn der Kaufinteressent da

nicht genauer hinschaue, könne er dieses Versäumnis nicht nachträglich der Verkäuferin anlasten. Wenig überzeugend behaupte der Käufer, er habe die Aufplatzungen nicht bemerken können, weil die Duschtür geschlossen gewesen sei und ein Wäscheständer die Sicht versperrt habe. Da hätte es wohl nahe gelegen, den Mieter zu bitten, die Duschtüre zu öffnen und den Wäscheständer wegzuschieben ...

Der Mieter habe allerdings ausgesagt, der spätere Käufer habe sich bei der Besichtigung für Badezimmer und Dusche kaum interessiert. Der Verkäuferin arglistige Täuschung vorzuwerfen, gehe jedenfalls fehl: Sie habe an der Besichtigung nicht teilgenommen. Der Wäscheständer des Mieters sei wohl kaum von der Vermieterin zu dem Zweck aufgestellt worden, die Mängel in der Dusche zu verheimlichen.

Urteil des Landgerichts Coburg vom 28.02.2022 – 51 O 508/20  
onlineurteile.de



## STREIF

FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

**Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat**  
Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!  
**Hotline 07644 - 92 76 10**  
**Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)**  
Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

# STEINHART

## FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

# Balkonanbau

## Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer

Ein nachträglicher Balkonanbau kann eine gute Möglichkeit sein, den Wohnraum zu erweitern und das Wohlbefinden zu steigern. Bei der Planung und Ausführung gibt es jedoch einige wichtige Dinge, auf die man achten sollte.

Während bei Einfamilienhäusern Balkone eher selten nachträglich angebaut werden, da ein Freisitz mit einer Terrasse viel einfacher herzustellen ist, sieht das bei Mehrfamilienhäusern ganz anders aus. Hier sind die wichtigsten Gründe für einen Balkonanbau, dass sich die Wohnqualität erhöhen und zugleich die Wohnfläche vergrößern lässt – nicht zuletzt für den Mietwohnungsbereich attraktive Optionen. Vorab sollte allerdings eine genaue Planung erfolgen.

### BAURECHT PRÜFEN

Zunächst einmal ist es wichtig, die baurechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen in der eigenen Region zu überprüfen. In der jeweiligen Landesbauordnung und unter Umständen auch im örtlichen Bebauungsplan oder in kommunalen Verordnungen ist festgelegt, welche Bedingungen für den Anbau erfüllt werden müssen.

### RAUMNUTZUNG UND AUSRICHTUNG BEACHTEN

In der Regel wird ein Balkon so platziert, dass die Bewohner vom Wohnzimmer oder der Küche ins Freie treten. Vor einem Bad oder Schlafzimmer wird ein Balkon eher selten angebaut. Allerdings können Räume in Mehrfamilienhäusern unterschiedlich genutzt

werden. Ein Raum, der in einer Etage als Wohnraum dient, wird möglicherweise in einer anderen als Schlafzimmer genutzt. Hilfreich ist also für Eigentümer, wenn sie nicht nur die eigene Wohnungsaufteilung, sondern auch die ihrer Mieter kennen und berücksichtigen können. Eine wichtige Rolle spielt auch die Himmelsrichtung: Wer in der Sonne baden will, braucht einen Südbalkon. Wer lieber abends den Sonnenuntergang genießen möchte, ist mit einem Westbalkon besser bedient. Vielleicht kommt aber auch nur eine Himmelsrichtung infrage, zum Beispiel weil der Blick vom Balkon in den Garten und nicht zur Straße gehen soll.

### STATIK ENTSCHIEDET ÜBER KONSTRUKTIONSWEISE

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Überprüfung der Statik des Gebäudes, um sicherzustellen, dass das Haus den zusätzlichen Belastungen standhalten kann. Diese Aufgabe übernimmt idealerweise ein erfahrener Architekt oder Statiker. Von den baulichen Gegebenheiten ist auch die Konstruktionsart abhängig.

Vorgehängte Balkone werden zum Beispiel ohne zusätzliche Stützen oder Säulen an der Fassade des Gebäudes befestigt. Dann müssen die Lasten horizontal und vertikal über das Gebäude abgeführt werden, was aus statischen Gründen oft nicht infrage kommt. Einfacher und unabhängig vom Gebäudezustand ist der Anbau von Vorstellbalkonen. Sie stehen auf zwei oder besser noch vier Stützpfeilern und sind damit statisch deutlich eigenständiger. Bei dieser Konstruktionsart wird der Balkon nur an wenigen

# BELLE Balkone *geplant – gebaut – genießen*

STAHLBAU  
BALKONE  
TREPPEN  
METALLBAU

**BELLE Balkone sind aus Stahl und durch feuerverzinkte Oberflächen absolut witterungsbeständig. Sie müssen „nie wieder streichen“!**

**Eine Besonderheit unseres Services ist die punktuelle Befestigung sowie die sehr kurze Montagezeit. Innerhalb von ein bis zwei Tagen ist ihr Balkon an ihrem Gebäude ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich.**

**Seit über 25 Jahren stehen wir für Qualität in Perfektion. Wir haben bereits über 1.500 Balkone in ganz Baden-Württemberg gebaut und installiert.**

**Unsere Experten beraten Sie gerne: Tel. +49 7642 9087-0**



Benedikt Belle und Dirk Spix



**BELLE AG**  
Limbergstraße 2 · 79369 Wyhl  
info@BELLEAG.de  
BELLEAG.de





Punkten am Gebäude verankert. Wichtig ist, dass die Stützpfeiler sicher auf gegossenen Betonfundamenten stehen.

#### MATERIALIEN SORGFÄLTIG AUSWÄHLEN

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Auswahl der Materialien, die zum Stil des Hauses passen sollten. Balkone sind verschiedenen Witterungsbedingungen ausgesetzt. Daher ist es wichtig, langlebige und wetterfeste Materialien zu wählen. Dabei stehen Holz, Aluminium oder Stahl und Kombinationen mit Beton zur Wahl.

## Wohnzimmer im Freien

### Sommer in Sicht

Balkon, Garten und Terrasse sind in den Sommermonaten längst fester Bestandteil des Wohnens, selbst wenn es draußen mal wieder kräftig schüttet. Denn dann sorgen beim Blick aus dem Fenster die wetterfesten Möbel mit Designqualitäten für gute Laune.

Übernahmen früher Wintergärten die klassische Funktion, den Wohnraum unter den freien Himmel zu verlegen, sorgen heutzutage die Möbel selbst für ein entspanntes Wohnen in der Sommerbrise. „Der Außenbereich gewinnt als Rückzugsort zum Entspannen und Kraft tanken immer stärker an Bedeutung“, erklärt Jan Kurth, Geschäftsführer der Verbände der deutschen Möbelindustrie (VDM/VHK). Wo noch vor einigen Jahren Stapelstühle, verstellbare Hochlehner und ein Gartentisch aus Plastik zur Standardausstattung vieler Balkons und Terrassen gehörten, befinden sich mittlerweile Relax-Zonen, die der Sofalandschaft oder dem Esszimmer in den Innenräumen locker Konkurrenz machen. Häufig werden – sofern der entsprechende Platz vorhanden ist – zwei Bereiche gestaltet: ein Essplatz mit ausziehbarem Tisch samt komfortablen Stühlen zur Bewirtung von Familie und Gästen sowie eine Lounge mit kuscheligen Sofas oder breiten Sesseln als gemüthlicher Ort der Entspannung.

#### HIGHTECH-FASERN HALTEN PROBLEMLOS DAUERREGEN AUS

Der große Vorteil: Hightech-Fasern, die sich optisch kaum von natürlichen Materialien unterscheiden, sorgen dafür, dass die Möbel weder beim Regenschauer hektisch reingeschleppt werden müssen noch unter einer hässlichen Plane verschwinden. Die Fasern sind oftmals als Kordelgeflecht verarbeitet und mit Aluminium oder Holz kombiniert. Selbst großformatige Lounge-Sofas und Sessel kommen mit zierlichen Kufenfüßen optisch ganz leicht daher. Doch jedes Sofa ist nur so gemüthlich wie seine Polsterung. Im Outdoor-Bereich ist das eine Herausforderung, da die Materialien, inklusive der Kissen, dauerregenerprobt sein müssen. Die Antwort der Industrie sind speziell imprägnierte Stoffe, manche verfügen sogar über belüftete Kedernähte, um Schimmelbildung zu vermeiden. Die Füllung besteht meist aus Polyestermischung-

Für Brüstung und Geländer können neben oder anstelle des Konstruktionsmaterials auch Glas und Kunststoff ins Spiel kommen. Der Boden wird zumeist mit Fliesen, Platten oder Holzdielen belegt. Fehlen noch Überdachungen und Sichtschutzvorrichtungen. Dann kann das Freiluftzimmer möbliert, begrünt und dekoriert werden.

Anna Katharina Fricke

gen, die sich dem Körper anpassen und nach einem Regenschauer unkompliziert trocknen. Wer über einen Balkon von nur wenigen Quadratmetern verfügt, kann dennoch die perfekte Relax-Zone einrichten. Designer haben schmale Sofas und Sessel erdacht, die in Kombination mit einem niedrigen Tisch gleichzeitig als Essplatz dienen. Low Dining wird dieser Trend genannt, der die Gemütlichkeit von Lounge-Möbeln mit dem Komfort eines niedrigen Esstisches kombiniert.

#### LEBEN MIT DER SONNE, ABER OHNE HITZEKOLLAPS

Natürlich sind Schatten spendende Markisen oder Sonnenschirme unentbehrlich für eine entspannte Sommerzeit im Freien. Im Sinne einer nachhaltigen Vorgehensweise ist es daher ratsam, auf eine gute Qualität der Stoffe zu achten. Markisen und Sonnenschirme müssen einiges aushalten. Ideal sind sogenannte spinndüsengefärbte Materialien. Die Faser wird während der Produktion durchgefärbt und behält daher auch im Kern ihre Farbe – ein echter Pluspunkt gegenüber Materialien, die nur äußerlich eingefärbt werden.

Auf einem großen Balkon oder im Garten steht der Sonnenschirm in einem Standfuß. Manche Modelle haben zum rückschonenden-



### Jetzt Zinsen sichern!

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

**Ihr Solarstrom  
ohne Investition!**



**SONNEN  
KAUFHAUS**  
*Dein Zuhause - Deine Energie*

## Solaranlage mieten statt kaufen!

**Jetzt anfragen!**  
In Zusammenarbeit mit Golfstrom können Sie jetzt Ihre Solaranlage bequem mieten und sofort nutzen.

**Ihre Vorteile:**

- Rundum Service (Versicherung, Wartung, Austausch von Komponenten)
- Individuell geplante Anlage
- jederzeitige Erwerbsoption



Rufen Sie uns an unter 0761-888 986 00 oder besuchen Sie unsere Website: [www.sonnenkaufhaus.de](http://www.sonnenkaufhaus.de)



den Versetzen Rollen, die sich bei Bedarf ausfahren lassen. Sehr elegant und platzsparend ist eine bündig eingelassene Bodenhülse, in die der Sonnenschirm gesteckt wird. Der Nachteil: Der Schattenspende kann nicht verschoben werden.

#### AUF KLEINEN BALKONS ZÄHLT JEDER ZENTIMETER

Ein Standfuß kann schon mal den Platz eines Stuhles beanspruchen. Wenn es eng wird, bietet sich die Montage eines Wandschirms an. Hierbei gibt es zwei Varianten: der sogenannte Vollschild und der Halbschild. Der Vollschild wird an einem Wandarm herausgedreht. Zusätzlich lassen sich einige Modelle mittels eines Verbindungselements je nach Sonnenstand stufen-

los neigen. Ist der Durchmesser des Vollschilds zu groß für den Balkon, können Halbschirme die Lösung sein. Sie sehen aus wie mittig halbierte Sonnenschirme und werden direkt an der Wand montiert. Aber Achtung: Wärmegeämmte Fassaden benötigen zur Montage spezielle Dübel, um Kältebrücken zu vermeiden. Für den perfekten Tag im Freien müssen natürlich auch die sommerlichen Zutaten stimmen. An lauen Sommerabenden sorgt ein Windlicht für Stimmung. Aber auch akku- oder solarbetriebene Leuchten erobern die Szene. Damit kann man noch zu später Stunde entspannt im Lieblingsbuch schmökern.

Susanne Speckter

## Zeit für den Frühjahrsputz

### Reinigung und Pflege von Terrassendächern und Glasfassaden

Wenn sich der Frühling mit seinen ersten Vorboten ankündigt, zieht es die Menschen wieder in den eigenen Garten, um ihn für die kommende Saison vorzubereiten. Dazu gehört auch der Terrassenbereich, der für viele der absolute Lieblingsplatz ist. In der kalten Jahreszeit sammeln sich Laub, Dreck, Insekten und Vogelmist auf Terrassendächern, in Rinnen, Schienen und an Glaswänden, die nicht nur den Ausblick einschränken, sondern auch Funktionen wie den Wasserablauf beeinträchtigen und den Verschleiß von Abdichtungen beschleunigen. Auch setzen Nässe und extreme Temperaturen Rahmen und Dichtungen zu. Höchste Zeit für den Frühjahrsputz. Dennis Schneider, Geschäftsführer der SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH, erklärt, worauf bei der Reinigung und Pflege von Terrassendächern und Glasfassaden zu achten ist, um ihre Langlebigkeit zu erhalten und glänzende Ergebnisse zu erzielen.

#### FÜR EIN SAUBERES DACH

Vor der Säuberung des Terrassendachs sollte zunächst von einem Fachmann abgeklärt werden, ob die Dachkonstruktion betretbar ist. „Für eine Reinigung vom Boden oder einer stabilen Leiter aus können Nutzer Teleskopstangen mit Wischern oder spezielle Dachbürsten mit Teleskoparm nutzen und an einen Gartenschlauch anschließen. So entfernen sie Schmutz auf dem gesamten Dach, ohne es betreten zu müssen“, weiß Schneider. In Dachrinnen und Abflussrohren sammeln sich oft Laub und Schmutz an, was den Abfluss des Regenwassers einschränken



und zu unangenehmen Gerüchen führen kann. Daher sollte größerer Dreck zunächst händisch entfernt und die Rinne anschließend mit Wasser nachgespült werden. Wie hoch der Reinigungsaufwand für ein Terrassendach ist, hängt auch von seinem Aufbau und seiner Verarbeitung ab. Je mehr Spalten oder Kerben ein System hat, umso schneller setzen sich Schmutzpartikel darin fest. „Um kleine Dreckecken und -ritzen zu minimieren, verbauen wir bei unseren Terrassendächern SF112, SF125 und SF152 ausschließlich Abdeckungen ohne sichtbare Verschraubungen“, erklärt Schneider. „Modelle mit innenliegender Statik, wie unser SF125 und SF300, sind weitaus leichter zu säubern, da Sparren und Verglasung auf der Oberseite auf gleicher Höhe abschließen, wodurch sich Blätter, Äste und Dreck gar nicht erst zwischen den Sparren ansammeln.“

#### FÜR GLASKLARE OBERFLÄCHEN

Glasoberflächen können im Nassverfahren mit einem weichen Schwamm oder Lappen gereinigt werden. „Dafür sind keine speziellen und teuren Reinigungsmittel nötig. Dem Wasser können handelsübliche Glasreiniger oder Spülmittel ohne scheuernde Bestandteile zugesetzt werden. Nur von alkalischen Waschlauge, fluoridhaltigen Reinigungsmitteln und Reinigern auf Basis von Säuren und Chlor ist abzuraten, sie richten eher Schaden an. Farbspritzer lassen sich einfach mit Spiritus entfernen“, rät Schneider. Im Anschluss lohnt sich das Nachwischen mit einem Mikrofasertuch, um Wasserschlieren zu vermeiden und Glasflächen neuen Glanz zu verleihen. Spezielle Mittel zum Versiegeln

Foto SUNFLEX Aluminiumsysteme GmbH

**H. KÜRTE**

Rolladen- & Sonnenschutztechnik



**45** JAHRE

**Einladung zur  
Jubiläumsfeier  
Freitag 3. Mai 2024  
13–19 Uhr**

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Weißerlenstr. 17 . 79108 Freiburg . [www.kuerten-sonnenschutz.de](http://www.kuerten-sonnenschutz.de)



der Glasflächen machen zukünftige Reinigungen leichter, denn Schmutz und Wasser perlen ab, da sie sich nicht mit der Oberfläche verbinden können. Für eine einfachere und schnellere Handhabung von beweglichen Glaswänden verfügen Schiebesysteme wie das SF20 oder Schiebefenster wie das SF60 von SUNFLEX über integrierte Mitnehmer. Sie ziehen die nächsten Flügel automatisch beim Öffnen und Schließen mit und erleichtern auf diese Weise eine Reinigung und ein Nachwischen der Gläser.

#### REINIGUNG VON ALUMINIUMOBERFLÄCHEN

Im Gegensatz zu Holz, das eine regelmäßige Pflege mit Lasuren oder Ölen erfordert, reicht bei Aluminiumoberflächen in der Regel ein weicher Lappen mit Spülmittel und Wasser aus, um auch hartnäckige Verschmutzungen zu entfernen. Besonders beschichtete Aluminiumflächen zur dekorativen Veredelung, wie Eloxal- oder Pulverbeschichtungen, bedürfen einer Reinigung mit ausschließlich pH-neutralen Reinigern. „Hier empfiehlt sich ebenfalls einfaches Spülmittel in üblicher Verdünnung. Dabei darf die Reinigung nicht unter direkter Sonneneinstrahlung und bei maximal 25 Grad Oberflächentemperatur erfolgen. Auch die Verwendung von aggressiven Putzmitteln oder scheuernden Schwämmen gilt es zu vermeiden, da sie die Aluminiumoberfläche angreifen und zerkratzen können“, erläutert Schneider. Bei sachgemäßer Handhabung sollte eine gründliche Reinigung von

Rahmen und Schienen zweimal im Jahr ausreichend sein. Um die Säuberung von beweglichen Glaswänden zu vereinfachen, verfügen die Schiebe-Dreh-Systeme von SUNFLEX, wie das isolierverglaste Aluminiumsystem SF35, über eine Fangrinne auf der Innenseite der unteren Laufschiene, die Reinigungs- oder Kondenswasser abführt. Ein schräg angeordneter Bodenaufbau ermöglicht eine druckfreie Entwässerung. Dadurch werden bereits beim Schieben Sand, Blätter und andere Verschmutzungen einfach aus der Bodenschiene gedrückt.

#### PFLEGE VON BESCHLÄGEN UND DICHTUNGEN

Für eine besonders hohe Langlebigkeit von Glassystemen erfordern auch Beschläge und Dichtungen eine regelmäßige Pflege. „Dichtungsprofile sollten mindestens einmal jährlich gereinigt und mit speziellen Dichtungspflegemitteln eingefettet werden. So behalten sie ihre Geschmeidigkeit und sind vor vorzeitiger Versprödung geschützt“, weiß Schneider. Darüber hinaus sollten Kunden auch alle Beschläge auf festen Sitz und Verschleiß kontrollieren und Schrauben und Scharniere gegebenenfalls nachziehen oder austauschen. Zur Vorbeugung von Verschleiß empfiehlt es sich, alle Gleitstellen und beweglichen Beschlagsteile nach der Reinigung leicht mit Beschlagsfett einzufetten.

Weitere Informationen unter [www.sunflex.de](http://www.sunflex.de)

## Solaranlagencheck im Frühling

Maximale Erträge sichern durch saubere sowie intakte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Im Frühjahr gewinnt die Sonne Tag für Tag an Kraft. Mit durchschnittlich 100 Sonnenstunden liefert der März rund dreimal so viel solare Einstrahlung wie der Januar. In den Sommermonaten sind es sogar über 200 Stunden. Das freut nicht nur die Menschen, sondern steigert auch die Erträge von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen. Doch Verschmutzungen durch Laub, Pollen, Feinstaub, Mooswachstum, Flechten oder Vogelkot, die sich im Laufe von Herbst und Winter angesammelt haben, beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit einer Anlage deutlich. Deshalb sollen

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Frühling einen Solaranlagencheck durchführen lassen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der Check sorgt dafür, dass die

# Baudler

## Dach

..wir steigen Ihnen aufs Dach



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

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



## Marken-Qualität

immer richtig preiswert!



**Marken  
des Fach-  
handels!**

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



**Alles  
auf Lager!**

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

## VEESER

### BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Stromerträge die Prognosewerte erreichen und die Anlage mehr Gewinn macht.

Fragen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

Den Solarcheck sollte man in die Hände von Fachleuten geben, denn ein Gang aufs Dach kann gefährlich werden. Die Kosten für den professionellen Check lassen sich sogar von der Steuer absetzen. Was Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer jedoch eigenständig tun können, ist zunächst von außen einen Blick aufs Dach zu werfen. Bereits mit dem bloßen Auge erkennt man grobe Verschmutzungen oder defekte Solarmodule. Verunreinigungen haben einen großen Einfluss auf die Effizienz der Module. Zwischen 10 und 15 Prozent sinkt ihre Leistung bei starker Verschmutzung.

### DIE RICHTIGE UMGEBUNGSTEMPERATUR FÜR DEN BATTERIESPEICHER

Neben den Modulen auf dem Dach sollte auch der Batteriespeicher einer Photovoltaikanlage regelmäßig kontrolliert werden. In der Regel stehen diese Geräte geschützt im Haus und sind zudem wartungsarm. Hier sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer lediglich beachten, dass die Umgebungstemperatur stimmt. „Die Temperatur sollte nicht unter dem Gefrierpunkt und auch nicht deutlich über 20 Grad Celsius liegen“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Dieser Temperaturbereich ist ideal

für eine lange Lebenszeit und Leistung der Akkus“, so der Experte. Warme Heizungsräume oder kalte Garagen sind daher ungeeignete Orte für einen Batteriespeicher.



### ÜBERWACHUNGSSYSTEM LIEFERT INFORMATIONEN ZUR PHOTOVOLTAIKLEISTUNG

Schäden, die nicht mit bloßem Auge zu erkennen sind, sind mithilfe eines Überwachungssystems diagnostizierbar. Die meisten Photovoltaikanlagen verfügen über eine entsprechende App oder Website, die den aktuellen Zustand der Anlage sowie ihren gegenwärtigen Stromertrag abbildet.

Liegen die aktuellen Werte unter den Soll-Erträgen, kann das ein Zeichen dafür sein, dass der Betrieb eingeschränkt oder sogar gestört ist. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten dann zur weiteren Klärung die Erträge mit denen der Vorjahre vergleichen oder aus dem Internet lokale Vergleichswerte hinzuziehen. Das Überwachungssystem checkt in der Regel auch den Batteriespeicher. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bekommen eine Warnung, falls bei der Stromspeicherung Auffälligkeiten auftreten.

Fallen bei den Checks solche Unregelmäßigkeiten auf, ist eine professionelle Inspektion ratsam. Fachleute kommen zum Einsatz, wenn die Module, die elektrischen Anschlüsse, Verkabelungen, Verglasungen, der Wechselrichter der Photovoltaikanlage und der Batteriespeicher gecheckt werden. Fehlerhafte Stellen an den Modulen, auch Hotspots genannt, werden dabei via Thermografieaufnahmen – etwa per Drohne – sichtbar gemacht.

### FÜHLTEST BEI DER SOLARTHERMIEANLAGE

Auch bei wärmeerzeugenden solarthermischen Anlagen kann man mit einem einfachen Fühltest die Funktion überprüfen. Der Test sollte an einem sonnigen Tag gemacht werden. Dazu fasst man die Leitung an, die aus dem Sonnenkollektor herausführt. Sie sollte sich deutlich wärmer anfühlen als jene, die in den Kollektor hineinführt. Beachtet werden muss hier, dass der Handtest nur aussagt, dass die Anlage funktioniert – aber nicht, wie gut. Zudem sollte die Pumpe normal laufen. Das äußert sich durch ein leises Surren.

Wer wissen will, ob die Anlage gut funktioniert, muss auf den Wärmemengenzähler schauen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können, wie bei der Photovoltaikanlage, die Erträge

Foto: Zukunft Altbau

## GÖTZ+MORIZ

bauen + modernisieren

Mehr in unserem Gartenwelt-Flyer  
[www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

**Terrassenplatte Toskana**

Keramik, R11/B, rektifiziert, 60 x 120 x 2 cm

argilla grau

creta beige

Abb. Farbe „creta beige“

**54,95**

€/qm

[freiburg@goetzmoriz.com](mailto:freiburg@goetzmoriz.com)

[www.goetzmoriz.com](http://www.goetzmoriz.com)

**79111 Freiburg**  
Basler Landstraße 28  
+49 761 497-0

**Weitere Niederlassungen**  
Bad Krozingen, Bad Säckingen, Lörrach  
Müllheim, Riegel, Titisee-Neustadt, Waldkirch

Preise gültig bis 31.12.2024



mit jenen des Vorjahres vergleichen. Wer sich das nicht zutraut, sollte Fachhandwerker zu Rate ziehen. Bei einer Inspektion der Solarthermieanlage untersuchen sie die Kollektoren, die Umwälzpumpe, die Regelung und den Frostschutz.

#### WIE OFT SOLL GEHECKT WERDEN?

Bei einem störungsfreien Betrieb muss nicht jedes Jahr eine Wartung durchgeführt werden. Findet sie allerdings statt, ist der Beginn der Hauptsaison der ideale Zeitpunkt. Rund 80 Prozent des Jahresertrags einer Photovoltaikanlage wird zwischen März und September erzeugt. Viele Fachhandwerksunternehmen bieten Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vereinbarten Rhythmus an.

## Schutz vor Wasserschaden: Regenrinnen richtig reinigen

Häufig sammeln sich Laub, kleine Äste und Schmutzpartikeln nach den ersten Herbststürmen auf Flachdächern und in Dachrinnen. Damit es nicht zu größeren Verstopfungen an Abfluss- und Fallrohren kommt, sollten Hauseigentümer:innen rechtzeitig handeln. „Eine verstopfte Regenrinne kann bei heftigem Regen schnell überlaufen, die Hauswand beschädigen oder durch eine Wasseransammlung auf Terrasse oder befestigten Flächen am Haus im schlimmsten Fall eine Überflutung der Wohnräume von außen verursachen“, erklärt Fatma Özkan vom Projekt „KluGe“ der Verbraucherzentrale NRW und hält Tipps bereit. Das Projekt „KluGe“ bietet Beratungsangebote rund um die Themen Anpassung an die Folgen des Klimawandels, umweltbewusste Grundstücksentwässerung und Abwasserentsorgung.

#### ABFLÜSSE KONTROLLIEREN

Ein paar Blätter, die der Wind verweht hat und die jetzt in der Regenrinne liegen, sind meist nicht problematisch. Wer allerdings hochgewachsene Laubbäume in Hausnähe hat, sollte die Regenrinnen und Abflussrohre regelmäßig kontrollieren. Denn sobald sich die Blätter zu einer dicken Schicht vermengen, können sie so wasserdicht wie Plastikfolie werden. Wenn dann die Abflüsse verstopfen und der Regen sich vom Dach oder vor Ablaufgittern einen anderen Weg sucht, können teure Wasserschäden entstehen. Vermeiden lässt sich dies durch regelmäßige Kontrolle und Reinigung der Rinnen und Rohre. Dabei wird das Laub entfernt und bei Bedarf die Regenrinne mit einem Hochdruckreiniger

#### GELD SPAREN DANK EFFIZIENTER ANLAGEN

Fazit: Ein Check der Anlagen im Frühjahr sorgt dafür, dass das Maximum an klimafreundlicher Energie gewonnen werden kann. Und je effizienter eine Solaranlage läuft, desto mehr Geld sparen die Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Strom vom Hausdach etwa ist rund dreimal günstiger als vom Stromversorger. Auch der Betrieb einer solarthermischen Anlage lohnt sich finanziell.

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



gereinigt. So lassen sich auch weitere Schmutzablagerungen einfach beseitigen. Mit entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen und Werkzeug kann diese Aufgabe selbst durchgeführt werden. Andernfalls ist es ratsam, Fachleute zur professionellen Reinigung zu beauftragen. Wer selbst Hand anlegt, sollte darauf achten, dass gelöste Verschmutzungen und Blätter nicht ins Fallrohr gespült werden – sonst droht dort die Verstopfung.

Foto: VZ NRW\_adpic

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann** [www.tankschutz-seemann.de](http://www.tankschutz-seemann.de)  
**Tankschutz**  
 Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Altank • Demontage • Entsorgung  
 email: [info@tankschutz-seemann.de](mailto:info@tankschutz-seemann.de) • 79117 Freiburg Büro: Tel. 0761/69198 • Fax 6967157  
 Büro Kirchzarten: Tel. 07661/9086146 • Fax 9086151 **TÜV-Mängelbeseitigung**

**MÄNNER** *Ihr Meisterbetrieb seit 1949!*  
 Gips- und Stukkateurbetrieb  
 Geschäftsführer: Werner, Frank u. Patrick Zipse  
 Schäppeleweg 13  
 79110 Freiburg i. Br. Tel 0761 892485  
[www.maenner-stuckateur.de](http://www.maenner-stuckateur.de) - [info@maenner-stuckateur.de](mailto:info@maenner-stuckateur.de)

**Ringwald**  
 Hubert Ringwald  
 Natürlich wohnen, gesund leben.  
 Mit Holz und mit uns, dem Meisterbetrieb ganz in Ihrer Nähe.

Holzbau	Dachdeckerei	
Neue Dachstühle	Holzhäuser	Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (07666) 5638 Telefax (07666) 8428 <a href="mailto:info@ringwald-holzbau.de">info@ringwald-holzbau.de</a> <a href="http://www.ringwald-holzbau.de">www.ringwald-holzbau.de</a>
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gauben	

### WENN DAS FALLROHR VERSTOPFT

Dachrinnen und Fallrohre sollen die Entwässerung des Daches sichern. Landen Laub und Schmutz von der Regenrinne beim nächsten heftigen Schauer im Fallrohr, droht hier unbemerkt eine Verstopfung. Sobald das Regenwasser nicht mehr richtig abfließen kann, muss gehandelt werden. Andernfalls sucht sich das Wasser, gerade bei Starkregen, einen anderen Weg. Die Regenrinne läuft über, schlimmstenfalls kann das Fallrohr platzen. An Gebäude, Fassade, Dach und Dämmung kann das Wasser dann erhebliche Feuchtigkeitsschäden verursachen, auch Schimmel und feuchte Wände sind möglich. Leichte Verstopfungen im Fallrohr lassen sich lösen, indem ein Gartenschlauch von oben eingeführt wird. Durch den Wasserdruck wird das Rohr frei gespült.

### VORBEUGENDE MASSNAHMEN

Damit sich Laub und Verschmutzungen erst gar nicht zu großen Verklumpungen verbinden, können Hausbesitzer:innen spezielle Gitter oder Laubsiebe an der Regenrinne anbringen. So rutschen die Blätter einfach ab und die Rinne bleibt sauber. Beim Fallrohr sollte geprüft werden, ob es gut im Entwässerungsrohr steckt, das in den Boden führt. Falls nicht, muss die korrekte Verbindung hergestellt werden.

### WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Grundsätzlich ist es Aufgabe von Hausbesitzer:innen und Vermieter:innen dafür zu sorgen, dass das Regenwasser gut über die Dachrinne und die Rohre in die Kanalisation abfließt. Regelmäßig anfallende Reinigungskosten für die Dachrinnen können auf die Betriebskosten umgelegt werden. Die Kosten für ein plötzlich verstopftes Fallrohr haben die Eigentümer:innen allerdings selbst zu tragen.

### VORSORGETIPPS ZUM SCHUTZ VOR STARKREGEN:

[www.abwasser-beratung.nrw/schutz-vor-starkregen/wasser-von-aussen](http://www.abwasser-beratung.nrw/schutz-vor-starkregen/wasser-von-aussen)

## Änderung der Zweckentfremdungssatzung Wegfall der Rückumwandlungsoption

Bis zur letzten Verlängerung der Freiburger Zweckentfremdungsverbotssatzung war die Rückumwandlungsoption fester Bestandteil der Satzung. Rückumwandlung bedeutet, dass in Wohnraum umgewandelter Gewerberaum später auch wieder zu Gewerberaum zurückgebaut werden darf, ohne gegen die Zweckentfremdungssatzung zu verstoßen. Man musste sich diese Option nur vorab bestätigen lassen.

Bei der letzten Verlängerung der Satzung im November 2023 ist diese Rückumwandlungsoption entfallen, ohne dass dies Umstand bisher publik geworden wäre. Wir haben deshalb beim Baurechtsamt nachgefragt, welche Gründe es für das Streichen der Rückumwandlungsoption gab.

Begründet wurde der Entfall vom Baurechtsamt damit, dass bereits eine vergleichbare Regelung in der Zweckentfremdungsverbotssatzung unter § 5 Abs. 3 S. 1 ZES enthalten sei. Diese sieht Folgendes vor:

„Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus ehemals nicht Wohnzwecken dienenden Räumen geschaffen wurde.“

Bei Vorliegen der Voraussetzungen stellt das Baurechtsamt auf Antrag ein Negativattest aus, das den gleichen Zweck erfüllt wie die Bescheinigung einer Rückumwandlungsoption. Die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken stelle - so das Baurechtsamt - keinen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot dar. Es sei auch keine Zweckentfremdungsgenehmigung erforderlich. Da beide Regelungen vergleichbare Ziele verfolgten, doppelten sie sich daher in gewisser Weise.

Die Regelung des § 5 Abs. 3 S. 1 ZES, die erhalten bleibt, geht sogar einen Schritt weiter als die bisherige Rückumwandlungsoption und ermöglicht die Bescheinigung der Genehmigungsfreiheit auch noch nach der erfolgten Nutzungsänderung. Diese Ausnahmeregelung ist zudem, anders als die Rückumwandlungsoption, im Zweckentfremdungsverbotsgesetz verankert.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg

## Die Verwaltung Ihrer vermieteten Immobilie ist Vertrauenssache

Profitieren Sie  
von unserer  
langjährigen Erfahrung



### Ihr Ansprechpartner

Michael Fischer  
Immobilien-Ökonom  
Geprüfter WEG-Verwalter  
Tel.: 0761 389560-0  
E-Mail: [immobilien@haus-grund-freiburg.de](mailto:immobilien@haus-grund-freiburg.de)





# Historischer Moment: Spatenstich für das Neubaugebiet Dietenbach

Bundeskanzler Olaf Scholz zu Besuch in Freiburg

In einer feierlichen Zeremonie wurde am 27.02.2024 der „Startschuss“ für das ehrgeizige Neubauprojekt Dietenbach gegeben. Der Spatenstich markiert den Beginn eines wegweisenden Vorhabens, das die Stadtlandschaft verändern wird. Das Neubaugebiet wird nicht nur 6.900 neue Wohnungen beherbergen, sondern auch Platz für etwa 16.000 Menschen schaffen.

Haus & Grund Freiburg, die Vertretung der Haus- und Grundeigentümer in der Region, war bei diesem bedeutenden Ereignis dabei. Allerdings mussten wir – und dies ist schon ein Wermutstropfen – um die Einladung der Stadt Freiburg förmlich ringen. Bundeskanzler Olaf Scholz führte persönlich den symbolischen Spatenstich durch, begleitet von Ministerin Nicole Razavi und OB Martin Horn.

## EIN NEUES ZUHAUSE FÜR TAUSENDE: DAS NEUBAUGEBIET DIETENBACH

Das Neubaugebiet Dietenbach erstreckt sich über eine Fläche von 62 ha und wird als (eine) Antwort auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Freiburg gesehen. Mit 6.900 geplanten Wohnungen ist das Projekt nicht nur eines der größten in der Geschichte der Stadt, sondern setzt auch neue Maßstäbe für nachhaltige Stadtentwicklung und modernes Wohnen.

Die Vielfalt der Wohnungen wird den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensstilen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Durchdachte Grünflächen, Spielplätze und soziale Einrichtungen werden das Neubaugebiet zu einem lebenswerten und lebendigen Ort machen. Alleine 22 Kitas sind in der Planung.

Die Anwesenheit von Haus & Grund Freiburg beim Spatenstich für das Neubaugebiet Dietenbach unterstreicht zwar die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und öffentlichen Institutionen. Gleichwohl sehen wir ganz realistisch, dass bei Dietenbach noch viele Hürden zu nehmen sind. Aus Gesprächen mit verschiedenen Vertretern der Wohnungs- und



Bauwirtschaft war deutlich die Sorge heraus zu hören, dass die Kosten davonlaufen. Hohe Bau- und Grundstückskosten würden am Ende aber verhindern, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Dies gilt sowohl für den Kauf von Eigentumswohnungen wie auch für Mietwohnungen.

Der Spatenstich für das Neubaugebiet Dietenbach wurde von Bundeskanzler Olaf Scholz vorgenommen, der damit ein starkes Signal für die Bedeutung dieses Projekts und für die Förderung von nachhaltigem Wohnungsbau in Deutschland gesetzt hat. In seiner Rede betonte Scholz die Wichtigkeit von bezahlbarem Wohnraum, der den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht wird. Er ging auch auf die Chancen des seriellen Bauens ein. Ein einmal genehmigtes Bauvorhaben könnte künftig auch anderenorts verwirklicht werden, ohne dass es dafür nochmals eine Genehmigung braucht. Ein sinnvoller Ansatz zur Beschleunigung des Bauens und zur Kostensenkung.

Ein Satz des Kanzlers wird aber den Anwesenden noch länger in Erinnerung bleiben: „Nicht meckern, sondern machen!“

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Baden zu Gast in Freiburg

Im Rahmen des diesjährigen Jahresgesprächs war Rechtsanwalt Thomas Haller, Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Baden in Freiburg zu Gast. Begrüßt wurde er bei bestem Wetter vom Verbandsvorsitzenden, Manfred Harner, sowie von Geschäftsführer Stephan Konrad.

In intensiven Gesprächen hat man sich über aktuelle politische Themen, die unsere Mitglieder beschäftigen, ausgetauscht. Aber auch digitale Themen und Entwicklungen wurden ausführlich erörtert.



RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Von links: Manfred Harner, Stephan Konrad, Thomas Haller

# Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

## VERBRAUCHERPREISINDEX

### FÜR DEUTSCHLAND

Februar 2024, **117,6**

## VERBRAUCHERPREISINDEX

### FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Februar 2024, **117,8**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

## BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 **3,62%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **8,62%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **12,62%**.

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

## Mieter- Bonitätsauskunft?

Dafür haben  
wir jemanden!

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

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



## Versicherungsservice bei Haus & Grund

Herr Heimar Traube berät Sie kostenlos

GET Service GmbH  
Erbprinzenstr.7  
79098 Freiburg

Tel.: 0761-208 88 57  
Fax: 0761-208 88 75

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

[www.get-service.de](http://www.get-service.de)

**GETSERVICE** GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

## 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 4. Mittwoch im Monat Solar- und Energieberatung
  - Jeden 1. Mittwoch im Monat  
unabhängige Finanzierungs- und Bausparberatung
  - Jeden Montag und Donnerstag Versicherungsberatung zu den üblichen Bürozeiten.
  - Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875
- Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

### TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

### WEITERE LEISTUNGEN

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

### Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

**BENDER**   
WERBE-GMBH  
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.04.2024**



# 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"/> Hausordnung	1,50 €
<input type="checkbox"/> Mietspiegel - Freiburg	8,50 €

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

**Passwort: 79098**

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

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

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

## BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



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

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

**Auszug unserer Leistungen:**

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

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



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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - [jutta.ruess@gmx.de](mailto: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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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



Seit 1870



**Adolf Klar**  
**Sanitärtechnik**

79106 Freiburg i. Br.  
Ferdinand-Weiß-Straße 123  
Telefon 0761/278188

Installation • Blechnerei  
Gasheizungen • Gasgeräte  
Kundendienst



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

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

SEIT 1951



**Strittmatter**  
Fliesen + Platten

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

**Nasse Wände?**  
**Feuchter Keller?**

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



**ISO TEC**  
IMMER BESSER.

*Können wir.  
Machen wir.*

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



Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 • 79110 Freiburg i. Br.  
☎ 0761/8 10 41 FAX 868 34  
✉ [veeser.putz@t-online.de](mailto:veeser.putz@t-online.de)

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

Holztreppenbau  
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI  
HASLER**  
seit 1912



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

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)

Wärmeschutzfenster  
Schallschutzfenster  
Verbundfenster

Sonderkonstruktion  
Verglasung  
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)

