

108. Jahrgang

Ausgabe
07-08 | 2024

 **Freiburger**

Hausbesitzer-Zeitung

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



Zwangs- versteigerungen

MEHR IMMOBILIEN UNTER
DEM HAMMER

Betriebskosten- abrechnung 2023

AUFTEILUNG DER CO₂-KOSTEN
ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER

Wohngesundheit - gesunde Luft

DURCHATMEN FÜRS
WOHLBEFINDEN



FREIBURG - ALTSTADT

zum Bezug frei; 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung
mit Dachterrasse, Wohnfläche ca. 61 m²,
in einem Kulturdenkmal anno 1460, Gas-ZH (2016),
EV 198,6 kWh/m²a, F,
KP € 345.000,-

UMKIRCH

helle ruhige 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung,
Baujahr 1997, ca. 144 m², top renoviert, Parkettböden,
großzügige Einbauküche, 2 Bäder, Gäste-WE, Gas-ZH,
VA 64 kWh/m²a, B, zum Bezug frei
KM € 1.800,- INKL. GARAGE



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

Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg suchen wir

- altersgerechten Wohnraum
(2 - 3-Zimmer-Wohnungen mit Aufzug)

- das Familienheim
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

- eine Kapitalanlage für Kinder/Enkel
(1 - 2-Zimmer-Wohnung oder Mehrfamilienhäuser)

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Zwangsversteigerungen
Mehr Immobilien unter dem Hammer
- 4 Expertenpanel zum Immobilienmarkt
Konjunktüreinschätzungen weiterhin gedämpft
- 5 Kommentar: Test beendet
- 6 Elementarschäden: Haus & Grund fordert Nein zu Pflichtversicherung
Wohnkosten dürfen nicht weiter steigen
- 6 Versicherungsschutz für moderne Wohn- und Lebenswelten
Zeitgemäß versichert
- 7 Finanzierung
Planungssicherheit dank Volltilgendarlehen

RECHT & STEUER

- 8 Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023
Wie erfolgt die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter?
- 10 Grundsteuer B nach dem Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ist verfassungsmäßig.
- 11 Werkvertrag mit dem Handwerker geschlossen?
- 12 Grundsteuerreform 2025
Ausblick auf den künftigen Hebesatz in Freiburg
- 12 „Sorglos-Hausratversicherung“

WOHNUNGSEIGENTUM

- 13 Betten lüften am Fenster verboten?
- 13 Aus Speicher sollte Wohnraum werden
- 14 Rampe zur Eigentumswohnung
- 14 Nach wie vor gestattungspflichtig:
Balkonkraftwerke in Eigentumswohnungen

RUND UMS HAUS

- 15 Gesunde Luft
Durchatmen fürs Wohlbefinden
- 16 Außenlift nachrüsten
Barrierefreiheit im Nachhinein
- 17 Wie das Haus im Sommer kühl bleibt
Sieben Tipps, damit sich die eigenen vier Wände nicht zu stark aufheizen
- 19 Feuchteschäden am Haus – 5 Tipps zur Handwerkersuche
Worauf man bei der Auswahl des Fachbetriebs unbedingt achten sollte

VERBANDSINFO

- 20 Landesverbandstag 2024 in Offenburg
- 21 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf
Jetzt Termin sichern!
- 21 Übersicht aktuelle Webinare
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Urlaubszeit
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm



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



Zwangsversteigerungen

Mehr Immobilien unter dem Hammer

Bis vor kurzem war die Zahl der Zwangsversteigerungen rückläufig – die robuste wirtschaftliche Lage, gut bezahlte Jobs und ein niedriges Zinsniveau haben dafür gesorgt, dass weniger Immobilien unter den Hammer kamen. Mit der Trendwende am Zinsmarkt, bei der die Zinsen zwischenzeitlich über die 4-Prozent-Marke sprangen, hat sich das nun geändert. Der Markt für Immobilien-Notverkäufe, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern, erlebte laut einer Erhebung des Fachverlags Argetra eine Zunahme an Zwangsversteigerungen. Berücksichtigt wurden darin Termine an allen fast 500 Amtsgerichten in Deutschland.

Die Zahl der angesetzten Termine stieg 2023 leicht um 2,1 Prozent auf 12.332. Im Vorjahr war sie noch um 8,3 Prozent auf 12.077 gesunken. Der Gesamtwert der versteigerten Verkehrswerte wuchs im Jahr 2023 um 15,2 Prozent auf 3,87 Milliarden Euro.

HÄUSER HÄUFIGSTE VERSTEIGERUNGSOBJEKTE

Wohnimmobilien waren hierbei die am häufigsten versteigerte Immobilienart. Den Großteil machten Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 46,5 Prozent (Vorjahr: 45,9 Prozent) aus, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 21,5 Prozent (Vorjahr: 21,2 Prozent). Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser hatten einen Anteil von 15,4 Prozent (Vorjahr: 15,9 Prozent); Grundstücke, Garagen und sonstige Objekte belegten 16,6 Prozent.

Bei den 40 Städten mit den meisten Terminen führt Berlin, gefolgt von München, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Duisburg. An den 40 Standorten mit den häufigsten Versteigerungen, die etwa 18 Prozent der Bevölkerung repräsentieren, fanden 30 Prozent aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich mehr Zwangsversteigerungen statt als im Bundesdurchschnitt.

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Im Jahr 2023 waren im Bundesschnitt 30 von 100.000 Haushalten von einer Zwangsversteigerung betroffen, wobei es auch hier regionale Unterschiede gibt: In Thüringen war die Zahl mit 52 von 100.000 Haushalten mehr als doppelt so hoch wie etwa in Bayern, wo dies nur 23 von 100.000 Haushalten betraf.

In Berlin wurden auch die höchsten Durchschnittswerte von mehr als 1,08 Millionen Euro pro Immobilie aufgerufen, gefolgt von Hamburg (1 Million Euro), während Sachsen-Anhalt das untere Ende der Skala mit Durchschnittswerten von 81.000 Euro markiert. Bundesweit stiegen die durchschnittlichen Verkehrswerte signifikant an: um knapp 13 Prozent auf fast 313.955 Euro.

IMMER MEHR TEILUNGSVERSTEIGERUNGEN

Ein weiterer interessanter Aspekt ist die Zunahme von Teilungsversteigerungen, die vor allem aus der Auflösung von Eigentümergemeinschaften aus Ehe- und Erbgemeinschaften resultieren. Diese bildeten über die Hälfte aller anberaumten Zwangsversteigerungen ab – mit einem Verkehrswert von insgesamt mehr als 2 Milliarden Euro.

Die Analysten von Argetra gehen davon aus, dass der Trend eines weiterhin hohen Zinsniveaus anhalten wird. Lange Bearbeitungszeiten und keine signifikante Verbesserung der wirtschaftlichen Lage könnten laut Argetra dafür sorgen, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen 2024 noch höher ausfallen wird, sodass sich für Investoren hier interessante Optionen bieten – zumal die Zinsen zuletzt leicht gesunken sind.

Astrid Zehbe

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 Isolierverglasung 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.

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu 20% staatl. Zuschuss auf Isolierglastausch & Fensterabdichtungen
seit 1979 Fenstersanierung
www.isolierglastauschen.de / 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
www.bau-ko.de

Expertenpanel zum Immobilienmarkt

Konjunktüreinschätzungen weiterhin gedämpft

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) befragt einmal jährlich Immobilienmarktexperten zu den Bereichen Wohnen, Einzelhandel, Büro und Logistik. Die aktuelle Befragung, an der 427 Personen teilnahmen, verdeutlicht, dass sich die Stimmung am Immobilienmarkt gegenüber dem Vorjahr nur wenig verbessert hat. Die überwiegend pessimistische Einschätzung der Marktlage bleibt bestehen.

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt zwar vorerst gestoppt, und die Stimmung hellt sich langsam auf. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert. 59 Prozent der Befragten sagen, dass sich die Konjunkturlage auf dem Wohnungsmarkt im Vergleich zum letzten Halbjahr verschlechtert hat. Für den Einzelhandel sind 60 Prozent dieser Meinung, für den Büromarkt 61 Prozent.

PROGNOSEN FÜR DEN NEUBAU

Auch die Aussichten für den Neubau schätzt eine Mehrheit der Experten weiterhin pessimistisch ein. 77 Prozent der Befragten rechnen für das erste Halbjahr 2024 mit rückläufigen Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbau. Am Büromarkt erwarten 62 Prozent sinkende Neubauzahlen, im Einzelhandel 59 Prozent.

MIETEN ZIEHEN WEITER AN

Die Erwartungen an die Mietpreise sind in allen vier Marktsegmenten positiv, wobei der Trend am deutlichsten am Mietwohnungsmarkt zu erkennen ist. 86 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die Wohnungsmieten im ersten Halbjahr 2024 weiter ansteigen werden. Auch im Einzelhandel sieht es nun etwas besser aus.

WENIGER NACHFRAGE BEI BÜRO- UND EINZELHANDEL

New-Work-Konzepte und eine etablierte Homeoffice-Kultur verändern die Nachfrage nach Büroflächen. 52 Prozent der Befragten erwarten für das Segment entsprechend eine rückläufige Flächennachfrage (steigende Nachfrage: 11 Prozent). Im Einzelhandel rechnen 53 Prozent mit einer verringerten Nachfrage (steigende Nachfrage: 8 Prozent).

BESTANDSMODERNISIERUNG KOMMT IN FAHRT

Eine positive Entwicklung sehen die Fachleute bei Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben im Bestand. Für das Mietwohnungssegment rechnen immerhin 49 Prozent der Befragten im ersten Halbjahr wieder mit einem Anstieg der umgesetzten Vorhaben (rückläufige Vorhaben: 17 Prozent).

Matthias zu Eicken

Kommentar

Test beendet

Der Entwurf des Heizungsgesetzes von Robert Habeck ist im Bundestag gescheitert und neu geschrieben worden. Sein Entwurf war weder praxistauglich, noch bezahlbar und ließ sich technisch nur teilweise umsetzen. Man könnte auch sagen: Der Gesetzentwurf war fehlerhaft.

Dass Robert Habeck diese Einschätzung nicht teilen würde, war abzusehen. Aber wie er sich bei einer Veranstaltung der Bundesregierung in Berlin vor wenigen Wochen zu seinem Gesetzentwurf äußerte, war dann doch überraschend: Der Entwurf sei nämlich nur ein Test gewesen, um festzustellen, wie weit die Bevölkerung beim Klimaschutz mitgehen würde. Dabei sei er wohl zu weit gegangen.

Demnach ist aus seiner Sicht nicht der Gesetzentwurf mangelhaft gewesen, sondern die Bevölkerung war schlicht nicht reif für seinen genialen Gesetzentwurf. Der Fehler liegt aus seiner Sicht nicht bei ihm, sondern allein bei den Bürgerinnen und Bürgern.

Auf mich wirkt diese Einschätzung abgehoben. Und sie macht eine weitere Fehleinschätzung von Robert Habeck sichtbar: Sein fehlerhaftes Verständnis von den Pflichten eines Ministers. In seinem Amtseid hat er geschworen, zum Wohle des Volkes zu arbeiten, nicht aber zu testen, wie sehr er die Bürgerinnen und Bürger gängeln kann. Und wenn es wirklich ein Test war, der offensichtlich beendet ist, dann kann es jetzt nur einen Schritt geben: Das Heizungsgesetz wird abgeschafft.



Sparkasse
Freiburg-Nördlicher Breisgau

1,00 %

Fester Sollzins

1,45 %*

Effektiver Jahreszins

Jetzt noch schnell historisch niedrige Bauzinsen sichern.

Kriegst du hin. Mit uns.



**sparkasse-freiburg.de/
blackdeal**

*Bauspardarlehen ab Zuteilung im Tarif Niedrigzins, Jahresrentgelt 15 € (in der Sparphase des Bausparvertrages): Abschlussgebühr 1,6 %, max. Nettodarlehensbetrag 60 %, monatliche Rate (Zins und Tilgung) 7 %; Beispiel: Bausparsumme 50.000 €, Abschlussgebühr 800 €, Jahresrentgelt 15 €, Nettodarlehensbetrag 30.000 €, Darlehenslaufzeit 7 Jahre und 5 Monate, 88 monatliche Raten von je 350 €, Schlussrate 338,33 €, Sicherung durch eine Grundschuld, Gesamtbetrag 31.743,33 €; Darlehensgeberin: LBS Landesbausparkasse Süd, Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart, Stand 08.04.2024. Ein Angebot der LBS Landesbausparkasse Süd im Marktgebiet Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Finanzgruppe

04/2024

Elementarschäden: Haus & Grund fordert Nein zu Pflichtversicherung

Wohnkosten dürfen nicht weiter steigen

„Die Kosten des Wohnens haben für viele Menschen die Grenze des Tragbaren erreicht. Deshalb darf es keine Pflichtversicherung für Elementarschäden geben.“ Das sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke anlässlich des heutigen Treffens von Bundeskanzler Olaf Scholz mit den Länderchefs in Berlin.

Mit Blick auf die jüngsten Hochwasserereignisse in Bayern und Baden-Württemberg kritisierte er die Forderung der Länder nach einer Pflichtversicherung. „Es muss doch erste Aufgabe der Politik sein, solche Schadensfälle zu verhindern. Prävention ist das Gebot der Stunde. Mit einer Pflichtversicherung würde sich der Staat viel zu einfach aus der Verantwortung stehlen können“, erläuterte Warnecke.

Er ergänzte, dass eine Pflicht zum Angebot einer Elementarschadenzusatzversicherung durch die Versicherer an alle Eigentümer eine Möglichkeit wäre, die Verbreitung dieser Versicherungen zu steigern. „Aufgrund zunehmender Wetterextreme wird eine Versicherung gegen Elementarschäden für immer mehr Eigentümer sinnvoll. Darüber muss mehr aufgeklärt werden. Aber jeder muss selbst entscheiden können“, forderte Warnecke. Er rechne zudem nicht damit, dass die Kosten für eine Versicherung für jeden sinken würden, wenn alle eine abschließen. Das sei ein Irrglaube, weil der Markt der Rückversicherer ein globaler sei und der deutsche Markt viel zu wenig Gewicht habe.

Versicherungsschutz für moderne Wohn- und Lebenswelten

Zeitgemäß versichert

Unser Lebensstil ist im ständigen Wandel – das erfordert einen entsprechend angepassten Versicherungsschutz.

Das Home Office ist eingerichtet, das E-Bike wird immer beliebter, Online-Shopping ist Standard. Solarenergie und Smarthome-Technologien optimieren unseren Energieverbrauch. Diese Realität erfordert einen zeitgemäßen Versicherungsschutz, der Schritt hält mit den neuen Möglichkeiten und Risiken.

STECKER-SOLARANLAGEN:

NACHHALTIGE ENERGIEGEWINNUNG LEICHT GEMACHT

Stecker-Solaranlagen sind eine einfache Möglichkeit, um Energiekosten zu sparen und einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Sie können leicht an verschiedenen Orten installiert werden, von Balkonen und Terrassen bis hin zu Gärten und Flachdächern. Die jüngsten Entscheidungen der Bundesregierung zur Vereinfachung von Balkonkraftwerken machen ihren Einsatz noch attraktiver. Moderne Versicherungsprodukte sollten diese Technologie als Teil des Hausratschutzes abdecken.

ENERGIEEFFIZIENZ:

INVESTITIONEN IN EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Elektrogeräte wie Fernseher, Waschmaschinen oder Geschirrspüler machen einen beträchtlichen Teil des Energieverbrauchs aus. Neue Modelle sind zwar energieeffizienter, aber auch teurer. Bei Schäden, die den kompletten Austausch erfordern, decken klimabewusste Versicherungstarife die Mehrkosten für die Neuanschaffung energieeffizienter Geräte.

E-MOBILITÄT: ZUKUNFT AUF ZWEI RÄDERN

E-Bikes sind nicht mehr nur für Freizeitaktivitäten gedacht, sondern werden immer häufiger als alternatives Verkehrsmittel genutzt. Konventionelle Versicherungstarife berücksichtigen oft nicht die Bedürfnisse von Fahrrad- und E-Bike-Nutzern. Daher

lohnt es sich, moderne Tarife mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit zu prüfen.

HOME OFFICE: FLEXIBILITÄT UND NEUE RISIKEN

Das Arbeiten von zu Hause spart Kosten und schafft Flexibilität. Allerdings werden Gefahren wie der Verlust von sensiblen Daten dabei oft unterschätzt. Moderne Hausratversicherungen bieten hier einen umfassenden Schutz, der auch berufliche Daten einschließt.

ONLINE-SHOPPING: BEQUEM, ABER RISKANT

Online-Shopping bietet Bequemlichkeit, birgt aber auch Risiken wie etwa den Verlust von bereits bezahlter Ware. Starke Hausratversicherungen berücksichtigen solche Szenarien und decken auch Gefahren wie Phishing und Bitcoin-Entwendung ab.

NACHHALTIGE VERSICHERUNGSLÖSUNGEN: SCHUTZ FÜR MODERNE LEBENSSTILE

Die neue Hausratversicherung der GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet zeitgemäßen Schutz für moderne Lebenswelten. Mit verschiedenen Leistungspaketen und optionalen Modulen werden aktuelle Bedürfnisse abgedeckt, von Fahrraddiebstahl bis hin zur Absicherung von Stecker-Solaranlagen. Im Zusatzmodul Pro Klima werden durch die Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner bessergrün zudem nachhaltige Kapitalanlagen garantiert und ökologische Projekte gefördert.

LASSEN SIE SICH BERATEN

Sie haben Fragen zur Hausratversicherung? Herr Traube von der GET Service GmbH hilft Ihnen gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Finanzierung

Planungssicherheit dank Volltilgerdarlehen

Die Finanzierung von Immobilien birgt für viele Käufer Herausforderungen – bei der Erstfinanzierung, aber oftmals auch bei Anschlussfinanzierungen. Einen Ausweg können Volltilgerdarlehen bieten.

Anders als bei einem klassischen Annuitätendarlehen, bei denen am Ende der Laufzeit eine Restschuld besteht, sieht das Volltilgerdarlehen eine komplette Tilgung des aufgenommenen Kredits innerhalb der festgelegten Laufzeit vor. Der Kreditnehmer weiß zudem von Anfang an, wann die Rückzahlung abgeschlossen sein wird.

LANGE LAUFZEIT, KONSTANTE RATEN

Nicht immer, aber sehr häufig haben Volltilgerdarlehen längere Laufzeiten als Annuitätendarlehen: Oft liegt die Zinsbindung zwischen 15 und 30 Jahren. Während der gesamten Laufzeit bleibt die Kreditrate konstant und setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Sondertilgungen oder Tilgungspausen sind nicht vorgesehen. Auch bei der Berechnung der monatlichen Rate gibt es Unterschiede: Während man bei einem Annuitätendarlehen zuerst mit der Bank die monatliche Tilgung vereinbart und daraus abhängig von Zinssatz und Kreditsumme die monatliche Rate berechnet wird, richtet sich diese beim Volltilgerdarlehen nach der Laufzeit und der Darlehenssumme. Das heißt, die gewünschte Laufzeit wird vereinbart, und aus dem Zinssatz und der Darlehenssumme ergibt sich die monatliche Rate.

RATSAM VOR ALLEM BEI NIEDRIGEN ZINSEN

Wer eine langfristige Finanzierung plant und klare Vorstellungen darüber haben will, wann die Schulden abgetragen sind, genießt mit dem Volltilgerdarlehen eine hohe Planungssicherheit. Insbe-

sondere in Zeiten niedriger Zinsen kann ein Volltilgerdarlehen attraktiv sein, da man sich über die gesamte Laufzeit hinweg feste Zinsen sichert und so vor unerwarteten Zinserhöhungen geschützt ist. Doch auch bei einem relativ hohen Zinsniveau bietet diese Art der Finanzierung Vorteile, etwa durch einen Zinsrabatt: In der Regel gewährt der Kreditgeber bei der Aufnahme eines Volltilgerdarlehens einen Abschlag von 0,2 bis 0,4 Prozent auf den Zinssatz des Kredits. Da der Tilgungssatz in der Regel höher ist als bei einem Annuitätendarlehen, führt dies zudem zu einer schnelleren Abzahlung des Kredits und damit insgesamt zu geringeren Zinskosten. Weil keine Anschlussfinanzierung notwendig ist, entfällt zudem der nicht unerhebliche Aufwand einer erneuten Anbietersuche sowie weiterer Verhandlungen.

VOLLTILGERDARLEHEN GUT PLANEN

Allerdings: Die mit dem Volltilgerdarlehen oft verbundenen höheren Raten können unter Umständen zur Belastung werden, vor allem für weniger finanzstarke Kreditnehmer. Bevor man sich für ein Volltilgerdarlehen entscheidet, sollte man also die gewählte Laufzeit und die Tilgungshöhe eingehend prüfen, damit diese den eigenen finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Eine zu hohe Tilgungsrate kann zu finanziellen Engpässen führen und sogar hohe Entschädigungen nach sich ziehen, sollten die Raten vorübergehend mal nicht gezahlt werden können.

PROFESSIONELLE BERATUNG NUTZEN

Auch wenn die Planungssicherheit sehr verlockend ist, sollte man dennoch versuchen, mit der Bank Rückzahlungsoptionen zu verhandeln, die sich gegebenenfalls flexibel anpassen lassen, etwa für den Fall, dass sich die eigene finanzielle Situation ändert. Möglich ist zum Beispiel auch ein Kredit-Splitting. Dabei wird der Gesamtbetrag in mehrere kleinere Volltilgerdarlehen aufgeteilt, die etwa fünf bis zehn Jahre laufen. Ein größerer Teil bleibt dann



LBS
Jetzt Zinsen sichern!
 Bezirksleiterin **Lisa Huynh**
 Tel. 0761 36887-26
 lisa.huynh@lbs-sued.de

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhart-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

GETService get-service.de

Versicherungsservice bei Haus & Grund
 Heimar Traube berät Sie kostenlos.

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



STREIF
 FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Herstellung, Lieferung und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster gibt es Geld vom Staat
 Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10
 Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de
 Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

als langfristiges Darlehen mit beispielsweise 20-jähriger Laufzeit und einer niedrigeren Tilgung bestehen. Dieser Ansatz hat den Vorteil, dass bereits nach den ersten zehn Jahren ein beachtlicher Teil des Darlehens zurückgezahlt ist. In den verbleibenden Finanzierungsjahren sind die Raten geringer, da nur noch ein Darlehen in niedriger Höhe besteht. Banken bieten oft zusätzlich günstigere Zinssätze für das Splitting an. Wichtig zu wissen ist zudem, dass auch bei einem Volltilgendarlehen das gesetzlich verankerte Recht (§ 489 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) auf Umschuldung der Baufinanzierung ohne Vorfälligkeitsentschädigung gilt. Auch lohnt sich wie bei jedem Finanzierungsvorhaben ein Vergleich der Zinsen und Konditionen verschiedener Anbieter. Mit einer sorgfältigen Planung und professioneller Beratung können die Vorteile dieser Finanzierungslösung optimal genutzt und die eigenen finanziellen Ziele erreicht werden.

BEISPIELRECHNUNG

Volltilgendarlehen haben oft eine höhere Tilgungsrate als klassische Annuitätendarlehen. Die monatliche Belastung für den Kreditnehmer ist also höher. Bei einer aufgenommenen Kreditsumme von 250.000 Euro und einem Zinssatz von 4 Prozent, liegt die monatliche Rate bei einer Laufzeit von

10 Jahren bei 2.531,13 Euro (Zinskosten insges: 53.735,41 Euro)
15 Jahren bei 1.849,22 Euro (Zinskosten insges: 82.859,57 Euro)
20 Jahren bei 1.514,95 Euro (Zinskosten insges: 113.588,20 Euro)

Um so kürzer ein Volltilgendarlehen läuft, desto niedriger sind die Zinskosten. Die monatliche Mehrbelastung ist dafür jedoch hoch und sollte wohl überlegt sein.

Astrid Zehbe

Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023

Wie erfolgt die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter?

Wie schon mehrfach berichtet, sind Vermieter durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz inzwischen dazu verpflichtet, die CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen. Geschieht dies nicht, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht des auf ihn entfallenden Kostenanteils nach der Heizkostenabrechnung von 3 % zu.

Die Neuregelung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2023 begonnen haben. Ausgenommen sind nur Gebäude, die mit den Heizmedien Strom, Holz oder Biogas betrieben werden. Weitere Ausnahmen (z.B. Denkmalschutz) siehe unten.

Bei der Aufteilung der CO₂-Kosten wird zwischen zwei Verfahren unterschieden. Handelt es sich um ein **Wohngebäude**, erfolgt die Aufteilung nach dem 10 Stufenmodell. Ein gemischt genutztes Gebäude gilt als Wohngebäude, wenn die Wohnungsnutzung überwiegt, § 6 Abs. 1 CO₂KostAufG iVm § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG. Es sind dabei jeweils alle Flächen heranzuziehen. Überwiegt bedeutet, mehr als 50 Prozent.

Bei einem **Nichtwohngebäude** erfolgt eine pauschale Aufteilung zu jeweils 50 Prozent für den Mieter und Vermieter.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind von der Neuregelung nicht umfasst. Spricht ausschließlich von Mieter und Vermieter. Ist eine Eigentumswohnung allerdings vermietet – und dies wird der Regelfall sein –, so müssen auch hier die CO₂-Kosten aufgeteilt werden.

WIE BERECHNET MAN DIE AUFTEILUNG DER CO₂-KOSTEN GENAU?

Damit der Vermieter die Stufeneinteilung und die Kosteneinteilung vornehmen kann, benötigt er zunächst die CO₂-Menge in Kilogramm und die CO₂-Kosten gemäß der Rechnung des Energiedienstleisters. Dieser ist gemäß CO₂KostAufG dazu verpflichtet, die benötigten Informationen auszuweisen.

BESTIMMUNG DES KOHLENDIOXIDAUSSTOSSES EINES WOHNGEBÄUDES:

Der auf der Brennstoffrechnung ausgewiesene Energiegehalt in kWh wird mit dem Emissionsfaktor in kg CO₂ pro kWh multipliziert und anschließend durch die Gesamtwohnfläche oder die Wohnfläche in m² geteilt. Man erhält damit den CO₂-Ausstoß in kg pro m² Wohnfläche.

Bestimmung der Kohlendioxidkosten: Der ermittelte jährliche Kohlendioxidausstoß in kg pro m² wird dem im Abrechnungsjahr geltenden Kohlendioxidpreis in Euro pro Tonne (für 2023 gilt ein Preis von 30 Euro) multipliziert und anschließend durch 1.000 geteilt. Somit erhält man die Kohlendioxidkosten in Euro pro m² Wohnfläche.

AUSNAHMEREGLUNG

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten
Natursteinverlegung
Gartenterrassen
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten
Verputzarbeiten
Estricheinbau
Abdichtungstechnik

FRANZ

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

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆
Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad
→ sowie Fliesenarbeiten aller Art
Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!
March: 07665 - 9 56 98

- (= 50 Prozent für Vermieter und 50 Prozent für Mieter).
- Zu den Vorgaben zählen beispielsweise:
1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
 2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie
 3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten. Das bedeutet: 100 % Kostentragung durch den Mieter.

Der Vermieter kann sich auf diese Begründung nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen. Ob ein Vermieter von einer dieser Regelungen Gebrauch machen kann, können wir nicht beurteilen. Hier ist ggf. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung nachzufragen.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR FERNWÄRMEANLAGEN

Eine weitere Ausnahme gilt für Fernwärmeanlagen. Hat ein Gebäude erstmals nach dem 01. Januar 2023 einen Fernwärmeanschluss erhalten, so ist das CO2KostAufG nicht anzuwenden (§ 2 Abs. 3 Satz 2 CO2KostAufG). In diesem Fall ist keine CO₂-Aufteilung vornehmen.

SONDERFALL SELBSTVERSORGUNG DURCH MIETER

Es gibt auch einen Erstattungsanspruch von Mietern, die sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgen (z.B. Gasetagenheizungen, Kohleöfen)

In den Fällen, in denen ein Mieter sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, also etwa Wärme aus einer Gasetagenhei-

zung und das Gas direkt vom Anbieter bezieht, ist der Mieter für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig. Der Mieter berechnet in diesen Fällen nicht den spezifischen Kohlendioxid- ausstoß des Gebäudes, sondern den der Wohnung. Der jährliche Kohlendioxidausstoß wird durch die Wohnfläche der Wohnung dividiert. Weiter legt in diesen Fällen der Mieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß der Wohnung an das Stufenmodell an und ermittelt auf diese Weise das maßgebliche Aufteilungsverhältnis.

Es ist hier nur der Kohlendioxidausstoß der Wohnung zugrunde zu legen. Denn weder der Vermieter noch der Mieter haben die Möglichkeit, den Kohlendioxidausstoß des Gesamtgebäudes zu erfahren. Für diese Mieter lautet die Formel wie folgt:

$$\text{Energiegehalt (kWh)} \cdot \text{Emissionsfaktor (kg CO}_2 \text{ / kWh)} / \text{Wohnfläche der Wohnung (m}^2\text{)}$$

PRAXISTIPP:

Wenn sich der Mieter selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, müssen Sie nichts weiter unternehmen. Es ist Sache des Mieters, auf Sie zuzukommen, wenn er eine Erstattung von CO₂-Kosten beansprucht.

In allen anderen Fällen (Zentralheizung) wird die CO₂-Aufteilung unproblematisch sein, da sie von den Messdienstleistern in die Heizkostenabrechnung integriert wird. Übernehmen Sie – wie gehabt – die Heizkostenabrechnung in Ihre Nebenkostenabrechnung, sind automatisch auch die CO₂-Kosten berücksichtigt. Sie müssten die CO₂-Kosten Aufteilung nur dann selbst manuell ausrechnen, wenn Sie in Ihrer Liegenschaft keinen Messdienstleister beauftragt haben.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Ausnahmen nach §9 CO2KostAufG	Energetische Verbesserungen möglich?	Reduzierung Vermieteranteil	Errechneter und tatsächlicher Vermieteranteil gemäß Stufenmodell
Gebäudehülle bzw. -fassade	nein, z.B. wegen Denkmal- oder Milieuschutz	50%	Beispiel: Errechneter Anteil 60%, tatsächlich 30%
Wärme- und Warmwasserversorgung	Ja		
Gebäudehülle bzw. -fassade	Ja	50%	Beispiel: Errechneter Anteil 60%, tatsächlich 30%
Wärme- und Warmwasserversorgung	nein, z.B. wegen Anschluss- und Benutzerzwang		
Gebäudehülle bzw. -fassade	nein, z.B. wegen Denkmal- oder Milieuschutz	100%	Beispiel: Errechneter Anteil 60%, Vermieteranteil sinkt auf 0% Mieter zahlen 100%
Wärme- und Warmwasserversorgung	nein, z.B. wegen Anschluss- und Benutzerzwang		

Grundsteuer B nach dem Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ist verfassungsmäßig.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat mit Urteilen vom 11.06.2024 entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz vom 4.11.2020 verfassungsgemäß ist (Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23). Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung, die bisher Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer waren, für verfassungswidrig erklärt, weil die Einheitswerte der Grundstücke bezogen auf ihren Verkehrswert in ihrer Relation nicht realitäts- und gleichheitsgerecht bemessen waren, sondern zu Wertverzerrungen geführt hatten. Das Bundesverfassungsgericht gab dem Gesetzgeber auf, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu treffen. Der Landesgesetzgeber hat in der Folge durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) vom 4. November 2020 von seiner Möglichkeit, ein vom Grundsteuergesetz des Bundes abweichendes Landesgesetz zu erlassen, Gebrauch gemacht.

Das Landesgrundsteuergesetz unterwirft unter anderem das Grundvermögen der Grundsteuer (sog. Grundsteuer B). Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen von den Gutachterausschüssen der Kommune festgesetzten Bodenrichtwert. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der sog. Steuermesszahl (bei üblichen Wohngrundstücken 0,91 Promille) wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt, auf den sodann der von der jeweiligen Gemeinde festgelegte Hebesatz zur Berechnung der Grundsteuer angewandt wird. Gegen das Landesgrundsteuergesetz, vor allem gegen die Bemessung des Grundsteuerwerts, wurden von den Klägern in den beiden heute entschiedenen Musterverfahren zahlreiche verfassungsrechtliche Einwände vorgetragen. Diese hat das Finanzgericht allesamt zurückgewiesen.

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

Das maßgebliche und verfassungsrechtlich zulässige Bemessungsziel beim Grundsteuerwert sei der Verkehrswert des Grund und Bodens. Im Verkehrswert bilde sich sowohl das durch die kommunale Infrastruktur beeinflusste Nutzenpotential des Grund und Bodens als auch die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers ab, denn es gelte: Je höher der mit dem Grund und Boden erzielbare Ertrag, desto höher der Verkehrswert und desto höher zugleich die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Die Heranziehung der Bodenrichtwerte zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei folgerichtig, weil der von den Gutachterausschüssen mit Hilfe der Kaufpreissammlung abgeleitete Bodenrichtwert auf die Ermittlung des Verkehrswerts abziele und daher geeignet sei, die Grundstücke – wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert – im Verhältnis zueinander realitätsgerecht zu bewerten. Dass dadurch bislang in Form der Einheitsbewertung stark unterbewertete Grundstücke einer höheren Grundsteuer unterworfen würden, sei Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und verfassungsrechtlich hinzunehmen.

Der Ansatz des Bodenrichtwerts einer Zone für alle Grundstücke dieser Zone, ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des

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

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

Elektroinstallation Elektromobilität Industriewartung Photovoltaikanlagen Gebäudesystemtechnik Energiespeicher

elektro ehret
SMART ENERGIE UND GELD SPAREN
www.elektro-ehret.de

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

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

Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Einzelfalls, sei verfassungsrechtlich zulässig, weil erstens jede Verkehrswertermittlung eine mit Ungenauigkeiten verbundene Schätzung sei und zweitens angesichts der großen Zahl zu bewertender Grundstücke – wie die alte Einheitsbewertung gezeigt habe – andernfalls die Gefahr eines unüberwindlichen Verwaltungsaufwands der erforderlichen periodischen Aktualisierung der Werte entgegenstehen würde. Der mit dieser pauschalen Regelung angestrebte Wertkorridor von plus/minus 30 % bezogen auf den Verkehrswert sei deshalb verfassungsrechtlich hinnehmbar und könne durch die sog. Öffnungsklausel, wonach die Eigentümer im Einzelfall durch Sachverständigengutachten einen abweichenden Verkehrswert nachweisen könnten, auch in Ausnahmefällen eingehalten werden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfordere besondere fachliche Kenntnisse und Ortsnähe. Es sei deshalb mit dem Anspruch auf effektiven Rechtsschutz zu vereinbaren, dass den Gutachter-

ausschüssen bei der Feststellung der Bodenrichtwerte ein Beurteilungsspielraum zuerkannt werde und die Überprüfung durch die Finanzgerichte sich auf etwaige Unzulänglichkeiten bei der Sachverhaltsfeststellung, methodische Fehler und die Einhaltung der hierzu ergangenen gesetzlichen Vorschriften beschränke.

Das öffentliche Interesse an der vom Bundesverfassungsgericht angeordneten Reform der Grundsteuer überwiege das Interesse der Grundstückseigentümer an der Vorhersehbarkeit der Grundsteuerlast für den Übergangszeitraum von der erstmaligen Feststellung der neuen Grundsteuerwerte durch die Finanzämter bis zur erstmaligen Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen nach dem neuen Gesetz. Es sei deshalb hinzunehmen, dass die konkrete Höhe der Grundsteuer derzeit noch nicht beziffert werden kann, weil die Kommunen die ab 1. Januar 2025 geltenden Hebesätze noch nicht bestimmt haben.

Werkvertrag mit dem Handwerker geschlossen?

Ein Vertrag kann auch ohne Schriftstück und trotz langen Schweigens zustande gekommen sein

Ein Bauherr fragte bei einem Bodenleger nach seinen Preisen für Estricharbeiten. Der Handwerker schickte dem potenziellen Kunden im Juli 2020 ein schriftliches Angebot. Erst nach sieben Wochen antwortete der Bauherr per Mail: Er nehme das Angebot an. Danach gab es monatelang keinen Kontakt. Anfang 2021 rief der Bauherr den Handwerker an: Die Arbeiten am Einfamilienhaus seien jetzt so weit gediehen, er wolle nun einen Termin für die Estricharbeiten abstimmen.

Doch in diesen Wochen konnte der viel beschäftigte Bodenleger keinen passenden Termin anbieten. Daraufhin teilte ihm der Bauherr im Februar 2021 mit, er werde eine andere Firma beauftragen und berief sich darauf, dass er mit dem Bodenleger noch keinen Vertrag geschlossen habe: Der Unternehmer habe sich ewig nicht gemeldet und unterschrieben sei auch nichts.

Das sah der Handwerker allerdings ganz anders: Man sei sich schließlich einig gewesen. Da also der Auftraggeber den Werkvertrag gekündigt habe, stehe ihm, dem Auftragnehmer, die vereinbarte Vergütung zu (abzüglich ersparter Aufwendungen). Das Oberlandesgericht Schleswig gab dem Bodenleger Recht (12 U 54/22). Auch wenn kein schriftlicher Werkvertrag vorliege und der Handwerker auf die E-Mail des Bauherrn erst einmal nicht reagiert habe, sei hier ein Vertrag geschlossen worden.

Denn in Telefongesprächen während des Sommers, mit dem Angebot des Bodenlegers vom Juli und mit der E-Mail des Auftraggebers vom September 2020 seien alle wesentlichen Vertragsbestandteile geklärt gewesen. Wenn Auftraggeber und Auftragnehmer über die Vertragsinhalte einig seien und nur noch die Terminabsprache ausstehe, könnten beide Parteien fest mit einem Vertragsschluss rechnen.

Anfang 2021 habe der Bauherr den Bodenleger um Terminabsprache gebeten und der Bodenleger habe Terminvorschläge unterbreitet. Diese Kommunikation belege, dass beide Parteien von einem Vertragsschluss ausgingen. Wenn dann der Bauherr in

einem Schreiben einen Vertragsschluss in Abrede stelle, sei dies als Kündigung einzustufen. Die Forderung des Handwerkers sei berechtigt.

Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig am 22.03.2023 – 12 U 54/22
onlineurteil.de

moser
beraten · planen · bauen

Mit ganzheitlichem Konzept rundum sorglos Bauen.



Alles aus einer Hand.

BÄRENSTARK
MOSER BAUSERVICE
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

Grundsteuerreform 2025

Ausblick auf den künftigen Hebesatz in Freiburg

Haus & Grund Freiburg hat zusammen mit den Baugenossenschaften und den Freien Wählern immer wieder angemahnt, die Stadt möge sich doch endlich einmal zum künftigen Grundsteuerhebesatz äußern. Andere Kommunen wie z.B. Tübingen waren hier deutlich schneller. Wir hatten darüber schon mehrfach berichtet.

Inzwischen hat die Stadt Freiburg eine erste verbindliche Information und Stellungnahme im Zuge der Gemeinderatssitzung am Dienstag, 18. Juni 2024, vorgelegt.

Darin hat sich die Verwaltung dahingehend geäußert, dass sich auch Freiburg an das Prinzip der Aufkommensneutralität halten wird. Das bedeutet: auch ab 2025 soll insgesamt nicht mehr Grundsteuer eingenommen werden als zuvor.

Das Grundsteuer-Gesamtaufkommen in Freiburg beläuft sich auf rund 53 Mio. Euro. Um dies zu erreichen, wird der Hebesatz, der gegenwärtig 600 Hebesatzpunkte beträgt, laut Verwaltungsvorlage wohl auch unter 300 Punkte sinken (müssen).

Nach Aussage der Stadt wird es wegen der sehr hohen Grundstückswerte für Wohnungsgrundstücke wohl zu einer Mehrbelastung, bei Gewerbegrundstücken zu einer Entlastung kommen.

Damit ist zumindest eine Richtung vorgegeben, wohin die Reise beim Hebesatz ab 2025 gehen wird. Dennoch bleibt der Ausgang der Musterklagen gegen das Landesgrundsteuergesetz abzuwarten. Auch ein halbiertes Hebesatz wird für viele Grundstückseigentümer immer noch zu einer erheblichen Grundsteuer-mehrbelastung führen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

„Sorglos-Hausratversicherung“

Muss der Versicherer nach einem Wasserschaden Kosten der Ersatzunterkunft ersetzen?

Ein Ehepaar hatte für seine Mietwohnung eine „Sorglos-Hausratversicherung“ abgeschlossen. Nach den Versicherungsbedingungen musste der Versicherer auch die Kosten einer Ersatzunterkunft übernehmen, sollte die Wohnung „infolge eines Versicherungsfalls“ unbewohnbar werden. Im Sommer 2018 kam es unter der Dusche im Bad zu einem Leitungswasserschaden. Im Bad und im Schlafzimmer wurden Trocknungsgeräte aufgestellt, Putz von den Wänden geschlagen und die Bodenfliesen entfernt.

Vom Hausrat waren nur ein Schuhschrank und die Rückwand eines Kleiderschranks betroffen: Komplettnäss begann die Möbel zu schimmeln. Während der Sanierungsarbeiten mietete das Ehepaar für ca. drei Monate eine Ferienwohnung als Ersatzunterkunft. Erfolglos verlangten die Versicherungsnehmer von der Hausratversicherung die Mietkosten ersetzt: Sie finanzierte nur einen neuen Schuhschrank und eine neue Schrank-Rückwand.

Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht Saarbrücken (5 U 64/22). Zwar sei es gut nachvollziehbar, dass die Mieter während der Sanierungsmaßnahmen nicht in der Wohnung ausharren wollten. Dabei sei es jedoch um Schäden an der Gebäudesubstanz gegangen – und die seien in der Hausratversicherung nicht versichert. Schäden in der Wohnung lösten für sich genommen keine Leistungspflicht des Hausratversicherers aus, selbst wenn die Wohnung dadurch vorübergehend unbewohnbar werde.

Nach den Versicherungsbedingungen müsse der Versicherer für Unterkunftskosten aufkommen, wenn die Wohnräume wegen „zerstörten Hausrats“ unbewohnbar seien. Also nur dann, wenn ein Leitungswasserschaden den versicherten Hausrat so in Mitleidenschaft ziehe, dass es für den Versicherungsnehmer unzumutbar sei, in der Wohnung zu bleiben. Der Schaden am Hausrat sei hier aber geringfügig gewesen: Wegen Schimmelbefalls an zwei Schränken müsse niemand zwingend monatelang ausziehen.

Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 08.09.2023 – 5 U 64/22
onlineurteil.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

Betten lüften am Fenster verboten?

Neue Wohnungseigentümer legten die Hausordnung eng aus und verklagten die Nachbarn

Nachbarn sollen bekanntlich aufeinander Rücksicht nehmen – ein weites Feld. Als im Erdgeschoss einer Wohneigentumsanlage neue Eigentümer einzogen, studierten sie die Hausordnung sehr genau. Das Ehepaar A fand hier folgende Regelung:

„Aus den Fenstern darf nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt werden. Auch darf dort keine Wäsche aufgehängt werden.“

Warum die Eigentümergemeinschaft seinerzeit auf den Gedanken verfiel, ihre Mitglieder könnten Sachen aus dem Fenster werfen, muss hier offenbleiben.

Jedenfalls legte das Ehepaar A die Regel auf äußerst kleinliche Weise aus. Dass die Mitbewohner B in der darüber liegenden Wohnung regelmäßig ihre Bettdecken im offenen Schlafzimmersfenster lüfteten, verstoße gegen die Hausordnung, erklärten „die Neuen“. Von der Bettwäsche könnten Staub, Haare und Hautpartikel in ihr Fenster herunterrieseln, zumal die Mitbewohner die Betten auch ausschüttelten.

Das Ehepaar A klagte erfolglos auf Unterlassung. Das Landgericht

Karlsruhe erklärte es für „üblich und sozialadäquat“, Bettdecken auszulüften (11 S 85/21). Die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft verbiete es, nasse Wäsche am Fenster aufzuhängen. Wäsche auf diese Weise zu trocknen könne unter Umständen zu Wasserflecken in der Mauer führen. Das Verbot gelte jedoch nicht für das bloße Lüften von Bettdecken.

Dass das Ehepaar B die Betten draußen vor dem Fenster ausschüttelte, hätten die Nachbarn nicht belegen können. Beim Lüften würden allenfalls bei windigem Wetter einzelne Haare in fremde Fenster geweht. Das stelle für die Miteigentümer aber keinen erheblichen Nachteil dar, so das Landgericht. Dass allein durch das Auslegen von Bettdecken im Fenster in beachtlichem Umfang Schmutzpartikel herunterrieselten und darunter liegende Wohnungen beeinträchtigten, sei nicht anzunehmen – auch wenn die Kläger das Gegenteil behaupteten.

Beschluss des Landgerichts Karlsruhe vom 04.12.2023 – 11 S 85/21
onlineurteil.de

Aus Speicher sollte Wohnraum werden

Laut WEG-Teilungserklärung war der Speicher „unselbständiges Teileigentum“, der Ausbau damit unzulässig

In einer Münchner Eigentumswohnungsanlage gab es einen Eigentümerwechsel. Die neuen Eigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 12 beantragten auf der Eigentümerversammlung, den zur Wohnung gehörenden Speicher zu Wohnraum umbauen zu dürfen. Dies wurde mit Mehrheit genehmigt. Doch Nachbar X, Eigentümer der Wohnung Nr. 11, focht den Beschluss an.

Er verwies auf die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft von 1980, in der die Wohneinheit 12 als Dachgeschosswohnung mit Spitzboden beschrieben sei. Ein Ausbau widerspräche dieser Zweckbestimmung und obendrein auch (u.a. wegen fehlenden Brandschutzes) öffentlich-rechtlichen Normen. Das Amtsgericht München gab Eigentümer X Recht und erklärte den strittigen Beschluss für unwirksam (1292 C 9285/22 WEG).

Speicherräume seien per definitionem zur Wohneinheit gehörendes Teileigentum, dessen Nutzung zu Wohnzwecken nicht in Betracht komme, so das Amtsgericht. Sei ein Speicher in der Teilungserklärung als Teileigentum eingestuft, könne die Eigentümerversammlung Umbaumaßnahmen zum Ausbau als Wohnraum nicht genehmigen. Der Beschluss entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Darauf, dass auch die früheren Eigentümer schon einmal einen Speicherausbau beantragten und dies in einer Eigentümerversammlung im Jahr 2000 genehmigt worden sei, könne sich das Ehepaar nicht berufen: Auch der frühere Beschluss sei nichtig. Zudem fehlten für den aktuellen Beschluss auch wesentliche Entscheidungsgrundlagen (Genehmigungsplanung, Statik, Brandschutznachweis).

Urteil des Amtsgerichts München vom 28.06.2023 – 1292 C 9285/22 WEG

onlineurteil.de

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACH-HANDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Rampe zur Eigentumswohnung

Bauliche Veränderungen zu Gunsten von behinderten Personen sind seit 2020 leichter möglich

Die Eigentümerin einer Erdgeschoss-Eckwohnung in einer Bonner Wohnanlage ist seit kurzem auf einen Rollstuhl angewiesen. Sie beantragte den Anbau einer Rampe an ihre Terrasse, um so einen barrierefreien Zugang zur Wohnung zu schaffen.

Hintergrund: 2020 hat der Gesetzgeber die WEG-Vorschriften zu baulichen Veränderungen reformiert, um alten und behinderten Menschen den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern. Jeder Eigentümer kann seither bauliche Veränderungen verlangen, die behinderten Menschen zugutekommen – vorausgesetzt, der Umbau gestaltet die Wohnanlage nicht grundlegend um und benachteiligt nicht andere Eigentümer auf unbillige Weise. Die Kosten muss der betreffende Eigentümer selbst tragen.

Im konkreten Fall billigte die Eigentümerversammlung die beantragte bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit. Einigen Eigentümern passte jedoch der Anbau einer Rampe nicht, sie fochten den Beschluss an. Zunächst mit Erfolg.

Aber der Bundesgerichtshof stellte klar: Barrierefreiheit hat Vorrang (V ZR 33/23). Der Gesetzgeber habe mit der Reform des WEG-Rechts im Interesse des Allgemeinwohls bestimmte Maß-

nahmen fördern wollen, unter anderem Umbauten für behinderte Personen.

Dies sei prinzipiell zu berücksichtigen, betonten die Bundesrichter. Wenn, wie hier, die Eigentümerversammlung den Anbau bereits mit Mehrheit beschlossen habe, müsse nicht einmal mehr genau geprüft werden, ob die gewünschte Baumaßnahme angemessen sei. Darauf komme es nur an, wenn der Umbauantrag eines Eigentümers von den anderen Eigentümern abgelehnt worden sei – was hier nicht zutraf.

Und auch die Grenzen für das Recht auf Barrierefreiheit, die die betreffende Regelung (§ 20 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz) formuliere, würden im konkreten Fall eingehalten: Der Anbau einer Rampe gestalte weder die gesamte Wohnanlage grundlegend um, noch benachteilige er andere Wohnungseigentümer unbillig. So eine optische Änderung stelle keinen unzumutbaren Nachteil für die Mitbewohner dar.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.02.2024 – V ZR 33/23

onlineurteil.de

Nach wie vor gestattungspflichtig: Balkonkraftwerke in Eigentumswohnungen

Nicht nur die anhaltend hohen Strompreise, auch die Nachhaltigkeitsambitionen privater Haushalte lassen die Nachfrage nach Solartechnologien für den Hausgebrauch inzwischen merklich steigen. So entfiel auf die etwa eine Million neu errichteter Photovoltaikanlagen im Jahr 2023 gut ein Viertel auf sogenannte Balkonkraftwerke – eigenständig installierbare Solarsteckeranlagen für die Erzeugung von klimafreundlichem Solarstrom.

Um die Installation dieser Anlagen auch in Mehrfamilienhäusern zu erleichtern, hat das Bundeskabinett im Rahmen der Photovoltaik-Strategie Änderungen sowohl im Mietrecht (BGB) als auch

im Wohneigentumsrecht (WEG) beschlossen. Die Erzeugung von Solarstrom mithilfe von Solarsteckeranlagen soll nach dem Willen von Regierung und der CDU/CSU-Opposition in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen werden. Demzufolge hätten Wohnungseigentümer nach §20 Abs. 2 WEG dann einen Anspruch auf Gestattung der Einrichtung eines solchen Balkonkraftwerks durch die Eigentümerversammlung.

Doch noch ist es nicht soweit. Inzwischen hat zwar der Bundestag die Gesetzesänderung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht verabschiedet. Mieter und Wohnungseigentümer haben danach Anspruch auf Anbringung eines Balkonkraftwerks. Das Gesetz muss aber noch den Bundesrat passieren. Wer als Wohnungseigentümer noch vor der Rechtsprechung ein Balkonkraftwerk installieren will, kommt also in keinem Fall umhin, einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung herbeizuführen – und zwar vor der Installation. Wer schon vorher weiß oder damit rechnen muss, dass die nach aktuellem Recht nötige Mehrheit für die Gestattung der Maßnahme nicht zustande kommen wird, sollte also besser das Inkrafttreten der neuen Regelung abwarten. Vor dem spontanen Kauf eines handelsüblichen Systems im Baumarkt ist es auch sinnvoll, die gegebene Situation am Haus in den Blick zu nehmen: Wo ist die Montage sinnvoll? Welche Ausrichtung kann ich erreichen? Sind womöglich weitere energetische Maßnahmen geplant, denen andere Modelle besser entsprechen? Wie lassen sich die vorgesehenen energetischen Maßnahmen sinnvoll kombinieren und optimieren? Eine herstellerunabhängige Beratung zu all diesen Fragen erhalten Bauherren im VPB-Regionalbüro vor Ort.

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

**HAPPY
RENOVIEREN?
Gerne!**

Ihre Freiburger Baumodernisierer
www.hopp-hofmann.de




Einfach anrufen
0761 45997-0



Gesunde Luft

Durchatmen fürs Wohlbefinden

Rund 90 Prozent ihrer Zeit verbringen Hauseigentümer in Nord-europa im Durchschnitt in geschlossenen Räumen. Das geht aus einer aktuellen Studie hervor, die vom Dachfensterhersteller Velux in Auftrag gegeben wurde. Vielen ist dabei gar nicht bewusst, welche Auswirkungen dies auf ihre Gesundheit haben kann, birgt die Luft in Innenräumen doch oft erheblich höhere gesundheitliche Risiken als die Außenluft.

Schadstoffe wie Feinstaub, Schimmelsporen oder chemische Dämpfe, denen man vor allem in Innenräumen ausgesetzt ist, können die Atemwege stark belasten und sogar zu ernsthaften Erkrankungen führen. Zudem lösen Allergene wie Pollen, Hausstaubmilben und Tierhaare bei vielen Menschen allergische Reaktionen aus. Eine gute Luftqualität in Innenräumen ist also von großer Bedeutung, weil sie das Wohlbefinden und die Gesundheit in vielerlei Hinsicht beeinflusst.

WOHNGESUNDHEIT GEHT MIT GUTER LUFT EINHER

Frische Luft fördert das allgemeine Wohlbefinden und kann Symptome wie Kopfschmerzen, Müdigkeit und Reizbarkeit reduzieren. Studien haben zudem gezeigt, dass Menschen in gut belüfteten Räumen konzentrierter und produktiver arbeiten. Dies ist besonders wichtig in Umgebungen, in denen wir viel Zeit verbringen, also vorwiegend zu Hause oder im Büro. Auch schläft man bei guter Luft erholsamer, da Schadstoffe in der Luft die Schlafqualität beeinträchtigen.

VERHALTENSREGELN FÜR GESUNDE LUFT

Gründe genug, im Sinne der Wohngesundheits für frische Luft zu sorgen. Dabei helfen bereits einfache Maßnahmen zur Vermeidung von Schadquellen: Halten Sie die Räume rauchfrei, nutzen Sie schadstoffarme Materialien und putzen Sie regelmäßig, um Staub und Allergene zu reduzieren. Durch diese Maßnahmen verbessern Sie die Luftqualität und schaffen ein gesundes Wohnumfeld.

Richtiges Lüften ist dabei ebenfalls essenziell. Die effektivste Methode ist das Stoßlüften: Öffnen Sie die Fenster mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten weit, um schnell frische Luft hereinzulassen. Im Winter reichen bereits drei bis fünf Minuten.

Querlüften, also das Öffnen gegenüberliegender Fenster und Türen, erzeugt einen Luftzug und beschleunigt den Luftaustausch. Besonders in gut isolierten Gebäuden ist regelmäßiges Lüften wichtig.

GUTE LUFT DANK BAULICHER MASSNAHMEN

Eine natürliche Belüftung lässt sich bereits durch strategische Fensterplatzierung fördern: Fenster auf gegenüberliegenden Seiten eines Raumes oder Gebäudes maximieren den natürlichen Luftstrom und ermöglichen die effektive Querlüftung. Dachfenster und Oberlichter können ebenfalls die natürliche Belüftung verbessern, indem sie warme Luft, die nach oben steigt, nach außen abführen.

Doch nicht nur bei der Platzierung der Fenster lohnt es sich, auf optimale Bedingungen im Hinblick auf Wohngesundheits zu achten. Wer einen Neubau plant oder ein Bestandsgebäude saniert beziehungsweise renoviert, sollte als Baumaterialien grundsätzlich schadstoffarme Produkte verwenden. Emissionsarme Farben, Lacke und Bodenbeläge minimieren die Freisetzung von flüchtigen organischen Verbindungen (volatile organic compounds, kurz VOC). Natürliche Materialien wie Holz, Lehmputz und Naturfasern tragen ebenfalls zu einer besseren Luftqualität bei und haben oft niedrigere Emissionswerte als synthetische Produkte.

Eine der effektivsten Maßnahmen für gute Luft ist die Installation von Lüftungssystemen. Zentrale Lüftungsanlagen sorgen für einen kontinuierlichen Luftaustausch und lassen sich mit Filtern ausstatten, die Schadstoffe und Allergene aus der Luft entfernen. Besonders vorteilhaft sind Systeme mit Wärmerückgewinnung, da sie sparsam im Energieverbrauch sind. Für die Nachrüstung in Bestandsgebäuden eignen sich dezentrale Lüftungsanlagen, die in einzelnen Räumen installiert werden können und ebenfalls Wärmerückgewinnung bieten.

AUF DIE FILTER KOMMT ES AN

In beiden Fällen ist es wichtig, auf die richtigen Filter zu achten: Grobfilter mit den Filterklassen G3 und G4 filtern nur gröbere Partikel aus der Luft. Sollen Feinstaub und Allergene wie Pollen gefiltert werden, bedarf es spezieller Feinstaubfilter der Klassen



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



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

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

Stather

Wasser
Badideen
Wärme
Alternativenergien
Gebäudesanierung
Service

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

100 Jahre 1911-2011

M5 bis F9. Noch feiner sind sogenannte HEPA-Filter, die in Klimaanlage und Lüftungssysteme integriert werden können, um – je nach Stärke – sogar Bakterien und Viren aus der Luft zu filtern. Aktivkohlefilter sind besonders effektiv, wenn es darum geht, chemische Schadstoffe und unangenehme Gerüche zu eliminieren.

Die Feuchtigkeitsregulierung ist ebenfalls entscheidend für eine gute Luftqualität. Luftbefeuchter beziehungsweise -entfeuchter helfen, eine optimale Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent zu halten. In trockenen Umgebungen verbessern Luftbefeuchter das Raumklima, während Entfeuchter in feuchten Räumen Schimmelbildung verhindern.

Wer die Möglichkeit hat, kann außerdem über Gründächer beziehungsweise eine Fassadenbegrünung nachdenken. Begrünte Dächer verbessern nicht nur das Wohnklima, sondern filtern auch Schadstoffe aus der Luft und erhöhen die Sauerstoffproduktion. Vertikale Gärten an der Gebäudefassade tragen ebenfalls zur Verbesserung der Luftqualität bei und haben positive Effekte auf das Mikroklima.

Astrid Zehbe

Außenlift nachrüsten

Barrierefreiheit im Nachhinein

Die Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mobilität rücken immer stärker in den Fokus – auch im Wohnsektor. Mit dem demografischen Wandel steigt zudem der Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Doch in Deutschland herrscht diesbezüglich ein flächendeckender Mangel: Nicht einmal 2,5 Prozent der rund 37 Millionen Wohnungen sind barriere reduziert, geschweige denn barrierefrei. Wird Barrierearmut mittlerweile bei Neubauten in der Regel mitgedacht und teilweise sogar gefördert, fehlt es vor allem in Bestandsgebäuden daran. Viele ältere Häuser wurden ohne Aufzüge gebaut und können dadurch für Personen mit eingeschränkter Mobilität unzugänglich sein.

Ein Außenlift ermöglicht es, ohne Hindernisse Zugang zum Gebäude zu erhalten und sich darin aufzuhalten. Er erhöht gleichzeitig den Komfort für alle Bewohner und Besucher und kann erheblich zur Wertsteigerung einer Immobilie beitragen beziehungsweise ihre Attraktivität auf dem Markt steigern.

PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

Die Installation eines Außenlifts ist oft möglich, aber nicht immer. Das gilt sowohl für Ein- als auch Mehrfamilienhäuser: Zum Beispiel kann Platzmangel an der Außenseite des Gebäudes die Installation erschweren oder sogar unmöglich machen. Auch Denkmalschutzbestimmungen können strukturelle Veränderungen verbieten. Hohe Kosten dürften ebenfalls ein Hindernis darstellen, insbesondere wenn der Anbau des Außenlifts bautechnisch herausfordernd ist. Der erste Schritt bei der Installation ist darum die gründliche Planung und Einholung aller erforderlichen Genehmigungen von den örtlichen Bauvorschriften und Behörden. Ein Architekt oder Ingenieur sollte hierbei unbedingt zu Rate gezogen werden, um die Realisierbarkeit des Projekts richtig einzuschätzen und dabei zu helfen, die richtigen Schritte zu unternehmen.

TECHNISCHE ASPEKTE BEACHTEN

Die Auswahl des geeigneten Standorts für den Außenlift sollte ebenfalls gemeinsam mit den Bauprofis getroffen werden. Der Aufzug sollte gut zugänglich sein und gleichzeitig die ästhetische Erscheinung des Gebäudes so wenig wie möglich beeinträchtigen. Idealerweise lässt sich der Lift nahtlos in das bestehende architektonische Design des Gebäudes einfügen. Das Gebäude muss zudem aus statischer Sicht geeignet sein, das zusätzliche Gewicht des Lifts zu tragen. Zudem sind technische Aspekte wie die maximale Tragfähigkeit, zuverlässige Stromversorgung und Wartungsanforderungen zu berücksichtigen. Auch hier ist es wichtig, mit qualifizierten Herstellern zusammenzuarbeiten, damit der Aufzug den erforderlichen Standards entspricht. Auch was die Größe angeht, ist gute Planung gefragt. Je mehr Etagen das Gebäude hat, desto wahrscheinlicher ist es, dass der Lift genutzt wird. Entsprechend größer sollten dann die Kabine und die maximale Tragfähigkeit sein.

ARTEN VON AUSSENLIFTEN

Es gibt verschiedene Optionen für Lifte. Senkrechtlifte bewegen sich entlang einer festen Schiene und sind ideal für kurze Höhenunterschiede. Sie nehmen im Vergleich zu anderen Lifttypen



Immobilienvermietung ist Vertrauenssache



Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis



ÜBER 35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH Freiburg

Ihre Ansprechpartnerin

Manja Krüger
Immobilienfachwirtin (IHK)
Immobilienwirtin (DIA)
Tel.: 0761 389560-17
E-Mail: krueger.immobilien@haus-grund-freiburg.de



weniger Platz ein und sind kostengünstiger. Allerdings eignen sie sich möglicherweise nicht für Gebäude mit größeren Höhenunterschieden oder unebenem Gelände. Schrägaufzüge bewegen sich entlang einer schrägen Schiene und eignen sich entsprechend gut für Gebäude mit unebenem Gelände. Allerdings benötigen sie mehr Platz und sind oft teurer in der Installation.

Plattformaufzüge kommen ohne die klassische Aufzugskabine aus und bieten eine größere Tragfähigkeit. Sie sind daher für Rollstuhlfahrer geeignet, ideal für barrierefreie Zugänge und können Personen mit Mobilitätseinschränkungen optimal unterstützen. Allerdings benötigen sie eine größere Baustruktur und sind in der Regel die teuerste Option.

WAS KOSTET EIN AUSSENLIFT?

Die Kosten für die Installation eines Außenlifts können je nach Größe, Typ und Komplexität des Projekts erheblich variieren. Angefangen bei kleineren Projekten von mehreren Zehntausend Euro können bei größeren Außenliftanlagen schnell sechsstelligen Beträge zusammenkommen. Ausgaben für Planung, Genehmigungen, Einbau sowie laufende Wartung, Strom und TÜV-Prüfungen sind in dieser Schätzung nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden. Die Kosten können anteilig auch bei einem nachträglichen Einbau im Zuge einer Modernisierung auf die Mieten umgelegt werden, wobei die Fahrstuhlkosten im Erdgeschoss ebenso anfallen wie im Dachgeschoss. Auch die Betriebskosten lassen sich anteilig umlegen.

Astrid Zehbe

Wie das Haus im Sommer kühl bleibt

Sieben Tipps, damit sich die eigenen vier Wände nicht zu stark aufheizen

2023 war das weltweit heißeste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Ein trauriger Negativrekord. Die Durchschnittstemperatur von 10,6 Grad Celsius lag auch hierzulande höher als in den Jahren zuvor. Besonders in Süddeutschland mehrten sich die Hitzetage mit 30 Grad Celsius Tagestemperatur und mehr – das belastet den menschlichen Organismus und kann zu Herz-Kreislauf-Problemen führen. Künftig müssen sich Menschen daher noch besser gegen die Hitze wappnen. Das gilt auch für das eigene Haus. Mit ein paar Tricks lassen sich die eigenen vier Wände im Sommer wirkungsvoll vor starkem Hitzeeinfluss schützen, rät das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm für energetische Gebäudesanierung, Zukunft Altbau. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen Sonnenschutzelemente wie Außenjalousien und Markisen, Wärmeschutzfenster, eine gute Dach- und Fassadendämmung, nächtliches Querlüften, Begrünungen sowie der Einsatz von Wärmepumpen.

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.

Um die Hitze im Sommer wirkungsvoll draußen zu halten, sollten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer einige Punkte beherzigen. Gerade in Städten, die viele versiegelte Flächen aufweisen, heizt sich die Bausubstanz in heißen Sommern besonders stark auf. Im Vergleich zu ländlichen Gebieten herrschen dann oft bis zu zehn Grad Celsius höhere Umgebungstemperaturen. Dabei sind die oberen Stockwerke eines Hauses besonders betroffen. Ein Dach etwa kann sich an Hochsommertagen auf der Außenseite auf bis zu 80 Grad Celsius erhitzen.

TIPP 1: NÜTZLICHE HELFER: JALOUSIEN, MARKISEN UND FENSTERLÄDEN

Effektiven Schutz vor Hitze erhält man auch über das konsequente Verschatten mit Jalousien, Markisen und Rollläden. Wer morgens in der Frühe konsequent alle Rollläden oder Jalousien herunterlässt oder die Fensterläden schließt, sorgt dafür, dass die



Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	Gottlieb-Daimler-Str. 10 79211 Denzlingen Telefon (0 76 66) 56 38 Telefax (0 76 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Neue Dachstühle	Holzhäuser	
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gauben	



..wir steigen Ihnen aufs Dach



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

Oltmannsstraße 26 · 79100 Freiburg
Fon 0761-4 56 86 30 · post@baudler.de
www.baudler.de



Hitze nicht so leicht nach innen dringt. Am effektivsten sind dabei außen angebrachte Sonnenschutzelemente.

TIPP 2: SPEICHERMASSE UND GUTE DÄMMUNG: DOPPELT CLEVER

Beim Dämmen denken die meisten Menschen an den Schutz vor Kälte. Doch Dämmungen können mehr: sie halten auch Hitze draußen. Im Sommer bremsen sie den Wärmefluss von außen nach innen, im Winter funktionieren sie genau umgekehrt. Wer seine Außenwände und das Dach gut dämmt, kann die Raumtemperatur im Sommer um bis zu zehn Grad Celsius senken. Insbesondere schwere Dämmmaterialien aus Zellulose oder Holzfaser sind hier zu empfehlen – sie halten die Hitze besser aus dem Haus als Dämmungen aus Polystyrol oder Mineralwolle.

Verfügt ein Haus darüber hinaus über Speichermassen wie massive Innen- oder Außenwände und Estriche, kommt die Hitze verzögert im Raum an. Die Speichermassen sorgen für eine Wärmepufferung und nachts kann bei kühleren Temperaturen gelüftet werden.

TIPP 3: RICHTIG LÜFTEN

Eine einfache, aber effektive Methode, die Hitze aus dem Haus zu bekommen, ist das konsequente und richtige Lüften. „Das sollten die Bewohnerinnen und Bewohner am besten in den kühleren Nachtstunden tun“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „So können die Räume so gut wie möglich herunterkühlen.“ Ausgiebiges Querlüften, das heißt, gleichzeitiges Lüften durch mehrere Fenster, ist hier die Devise, um den gewünschten Luftaustausch zu erzielen.

TIPP 4: FENSTER MIT LICHTSCHUTZFAKTOR

Ein weiterer wirksamer Schutz gegen hohe Sonneneinstrahlung sind moderne Wärmeschutz- oder Sonnenschutzverglasungen. Dreischeibenverglasungen etwa mit dünnen, metallischen Beschichtungen auf dem Glas sorgen dafür, dass ein Großteil der Sonnenwärme erst gar nicht ins Haus gelangt. Wie gut diese Scheiben schützen, lässt sich am sogenannten g-Wert ablesen. Das g steht für Gesamtenergiedurchlassgrad. Der Wert zeigt an, wie viel Energie, in diesem Fall Sonneneinstrahlung, durch das Fenster gelangt. Ein normales Wärmeschutzglas hat einen Wert von 0,55. Das bedeutet, dass 55 Prozent der Sonnenwärme direkt ins Haus gelangen. Moderne Dreifachverglasungen haben einen Wert von etwa 0,5 und Sonnenschutzgläser bis 0,2.

Diese Werte zeigen, dass zwischen 50 und 80 Prozent der Sonnenwärme draußen bleiben können. Geeignet sind die Dreifachverglasungen besonders an den Süd-, Ost- und Westseiten eines Hauses. An der Nordseite sind sie in der Regel nicht nötig. Ein Nachteil: Im Winter sind niedrige g-Werte nicht ideal, da die Sonnenstrahlung als Wärmequelle in der kalten Jahreszeit erwünscht ist.

TIPP 5: GRÜNE DÄCHER UND FASSADEN SORGEN FÜR KÜHLUNG

Gründächer und begrünte Fassaden erfreuen sich in Deutschland immer größerer Beliebtheit. Vor allem in Städten leisten sie einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Sie wirken der sommerlichen Überhitzung entgegen und halten Regenwasser zurück. „An heißen Tagen verdunstet das Wasser und kühlt dabei die Luft in der direkten Umgebung“, sagt Dieter Bindel vom Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker Bundesverband e.V. (GIH). „Um bis zu fünf Grad kann eine Fassadenbegrünung die umgebende Temperatur senken.“ Darüber hinaus sorgen die grünen Dächer für eine bessere Artenvielfalt und eine höhere Luftqualität. Dachbegrünungen lassen sich auch gut mit Photovoltaikmodulen kombinieren.

TIPP 6: KÜHLEN MIT WÄRMEPUMPEN

Wer nicht nur die Wärme von draußen abhalten will, sondern sein Haus zusätzlich dazu noch kühlen möchte, kann eine Wärmepumpe einsetzen. Während sie im Winter heizt, senkt sie im Sommer die Raumtemperatur. Man unterscheidet zwei Methoden des Kühlens mit diesen Geräten – die passive und die aktive. Erdwärmepumpen können beides. Bei der passiven Kühlung bleibt die Wärmepumpe ausgeschaltet, die Wärme wird aber über die Heizkörper und die laufende Umwälzpumpe ins Erdreich geleitet und kühleres Wasser fließt durch die Heizungsanlage. Diese Methode senkt die Raumtemperatur um bis zu drei Grad. Beim aktiven Kühlen wird die Wärmepumpe im Kühlmodus betrieben. Das senkt die Raumtemperatur weiter. Dies erhöht jedoch den Stromverbrauch und die -kosten – wohl dem, der eine eigene Photovoltaikanlage hat.

TIPP 7: KÜHLEN MIT LUFT-LUFT-WÄRMEPUMPEN

Beim aktiven Kühlen kann man zwischen verschiedenen Wärmepumpenmodellen wählen. In Frage kommt etwa die Luft-Luft-Wärmepumpe. Sie ist hierzulande noch wenig verbreitet. Die klassischen Klimaanlage, die in vielen südeuropäischen Ländern ihren Einsatz finden, können zum Kühlen und Heizen genutzt werden. Fürs Heizen nutzt das Gerät die Außenluft und

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 einloggen.


Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.
Freiburg

In Kooperation mit:


überträgt sie – umgekehrt zur Funktionsweise eines Kühlschranks – deutlich wärmer in die Räume. Das Ganze funktioniert ohne wasserführende Heizungsrohre und Heizkörper, benötigt werden jedoch Kältemittelleitungen.

Im Sommer werden die Geräte dann zum Kühlen eingesetzt. Dann wird der Raumluft die Wärme entzogen und an die Außenluft abgegeben. Vorteil der Luft-Luft-Wärmepumpen ist die einfache Installation. Außerdem verursachen sie vergleichsweise geringe Anschaffungskosten und ermöglichen eine Luftreinigung mit Filtern, wovon Allergiker profitieren. Ein Nachteil kann der geringere Komfort beim Heizen und der Luftverteilung sein. Die Warmluft verteilt sich nicht so gleichmäßig. Für die Warmwasserbereitung ist zudem ein separates Heizgerät erforderlich. Auch die Außeneinheit an der Hauswand gestaltet sich nicht immer gut integrierbar. Außerdem ist teilweise ein geringer Geräuschpegel wahrnehmbar.

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



Feuchteschäden am Haus – 5 Tipps zur Handwerkersuche

Worauf man bei der Auswahl des Fachbetriebs unbedingt achten sollte

Handwerker zu bekommen ist derzeit schwierig, gute Handwerker erst recht. Denn angesichts des Fachkräftemangels sind viele Betriebe auf lange Zeit hin ausgebucht. Dennoch sollten Haus- und Wohnungseigentümer nicht auf den erstbesten Allrounder zurückgreifen, wenn es Probleme gibt. Insbesondere bei Feuchteschäden am Haus und Schimmelpilzbefall ist Vorsicht angesagt, weil die fachgerechte Analyse und Ausführung das A und O sind, die Schäden an der Wurzel zu packen und dauerhaft zu beseitigen. Und die Sanierung einer unsachgemäßen Sanierung von Nicht-Experten kann die Angelegenheit am Ende richtig teuer machen.

„Die Schadensbehebung bei Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall ist äußerst diffizil“, betont der ISOTEC-Experte Thomas Walzer des Sanierungsunternehmens Abdichtungstechnik Thomas Walzer in Kenzingen. „Denn die Ursachen können sehr verschieden sein und entsprechend unterschiedliche Methoden der Beseitigung erfordern – und nicht nur ein Verfahren, wie manche Anbieter suggerieren.“ Gerade bei Feuchte- und Schimmelschäden versuchen häufig in diesem Bereich unerfahrene Handwerker Abdichtungsarbeiten oder Schimmelschadenbeseitigungen mit oft geringem Erfolg durchzuführen.

Auf folgende 5 Punkte sollten Betroffene deshalb nach Ansicht von ISOTEC-Experte Thomas Walzer achten, wenn sie ein qualifiziertes Unternehmen für die Beseitigung von Feuchte- und Schimmelschäden an ihrer Immobilie suchen:

1. Zertifikate belegen, dass der Handwerksbetrieb den Anforderungen an Technik und Materialien der angewandten Verfahren in vollem Umfang entspricht.

2. Geschulte Mitarbeiter mit entsprechenden Qualifikationsnachweisen sind äußerst wichtig. Wenn es um eine fachgerechte Analyse geht, um die Ursachen des Feuchte- oder Schimmelschadens

zu erkennen und im Anschluss eine fachgerechte Ausführung mit einem speziellen Gewerk aus dem Portfolio des Anbieters, das Problem punktgenau zu lösen. Misstrauen ist angesagt, wenn ein Betrieb ein einziges Gewerk als Lösung für alles anpreist.



**DEIN DACH
KANN MEHR!**
Freiburger Sonnendächer



Sonnenstrom vom eigenen Dach?

**Wir bieten kostenfreie und unabhängige
Beratungen zur eigenen PV-Anlage an:**

- Beratung zu Hause
- Beratungsnachmittag im Beratungsbüro
- Online-Sprechstunde „Photovoltaik“



Anmeldung und Infos:
www.freiburg.de/PV



3. Referenzen geben den Interessenten eine zusätzliche Sicherheit, ob der in Frage kommende Anbieter seine Arbeit auch in der Vergangenheit mit Erfolg und entsprechender Kundenzufriedenheit ausgeführt hat.

4. Ein transparentes Angebot, bestehend aus Leistungsverzeichnis mit Positionsangaben, Mengenangaben, Mengeneinheiten und den Einheitspreisen, ist ebenso wichtig. Kunden sollten vorsichtig sein bei Pauschalpreisangeboten. Hier ist häufig nicht klar, welche Leistung ausgeführt wird und diese Angebote sind meist schlecht vergleichbar.

5. Langjährige Erfahrung, fundiertes Fachwissen und eine nachweisbare Expertise, geben nicht nur Auftraggebern die Sicherheit einer kompetenten Sanierung, sondern kommen häufig auch mit einer erweiterten Gewährleistungszeit auf Material und Ausführung einher. Für den Sanierungserfolg ist die professionelle Schadensanalyse und die Ableitung eines objektspezifischen Lösungsvorschlages entscheidend.

Die Ausbildung und Qualifikationsnachweise der ausführenden Betriebe sind ein wesentlicher Faktor für die Qualität, betont auch Dr. Friedrich Remes, Bundesgeschäftsführer des Deutschen Holz- und Bautenschutzverband e.V..



Foto: Isotec

Nicht zuletzt sollten die Eigentümer dem Handwerksbetrieb, den sie beauftragen, deutlich machen, dass Sauberkeit und Ordnung bei der Ausführung ein unbedingtes Muss sind. Da Handwerks- und Sanierungsarbeiten oft den Ruf haben, Schmutz oder sogar Chaos im Haus bzw. in der Wohnung zu verursachen, sollten sich die Auftraggeber nicht scheuen, diesen Punkt anzusprechen sowie Sauberkeit und Ordnung auf der Baustelle einzufordern. Weitere Informationen unter www.isotec.de/Kenzingen

Landesverbandstag 2024 in Offenburg



Am 22.06.2024 fand der diesjährige Landesverbandstag des Landesverbands Haus & Grund Baden in Offenburg statt. Geschäftsführer Stephan Konrad war nicht nur in seiner Eigenschaft als stv. Aufsichtsratsvorsitzender des Landesverbands vor Ort. Schon während des Aufbaus in der Oberrheinhalle hat er das Team des Landesverbands tatkräftig unterstützt. Insbesondere durch die Dokumentation der Aufbauarbeiten für die Social Media Kanäle des Landesverbands.

wicklung“. Sehr düster fiel die Prognose zum Wohnungsneubau aus. Nach neueren Berechnungen werden die Baufertigstellungen auf rd. 175.000 Wohnungen jährlich abfallen. Das ist weniger als die Hälfte des prognostizierten Bedarfs! Die Prognose stützt sich auf den starken Abfall bei den Baugenehmigungen. In der Regel rechnet man zwei Jahre von der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Übrigens: wenn Sie dem Landesverband auf Social Media folgen wollen, schauen Sie Mal auf Instagram oder Facebook unter „hugbaden“ vorbei.

Spannend war der Vortrag von Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft zum Thema „Der Wohnungsmarkt zwischen politischer Intervention und Kapitalmarktent-

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 11.09.2024 wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

Für viele Eigentümer ist der Verkauf ihres Hauses oder der Wohnung eine sehr emotionale Entscheidung. Immobilien sind für die meisten Menschen auch mehr als reine Sachwerte. Es sind die emotionalen Werte, die Geschichten erzählen, die mit dem Wohneigentum verbunden werden.

Die Gründe, die für einen Verkauf sprechen, können vielschichtig sein. Mitunter ist es auch die für einen Laien fast unübersichtliche Gesetzeslage bei der Vermietung, die man sich nun einfach nicht mehr zumuten und daher lieber verkaufen möchte.

Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen. Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt nicht nur ein gewisses Maß an Planung voraus. Regelmäßig stellt sich auch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und dem realistischen Verkaufspreis. Der Markt hat sich hier in den letzten Monaten deutlich verändert.

Lassen Sie sich durch die Haus & Grund Immobilien GmbH seriös informieren. Gehen Sie nicht den allgegenwärtigen Lockvogelangeboten auf den Leim. Man erkennt sie meist an dem Slogan „Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos“.

Sichern Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin unter Tel. 0761 / 38 95 60-0. Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg ist der Service kostenfrei. Selbstverständlich können Sie sich auch außerhalb unseres Beratungstags nach Terminvereinbarung durch Frau Krüger beraten lassen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



**Holztreppebau
Solarfachbetrieb**

**ZIMMERER
HASLER**
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg
Tel.: 0761 / 89 69 400
Fax: 0761 / 89 69 419
www.hasler-holztreppe.de
info@hasler-holztreppe.de

Übersicht aktuelle Webinare

Aktuell bieten wir zusammen mit Haus & Grund Bonn sowie Haus & Grund Frankfurt (für unsere Mitglieder kostenfrei!) die nachfolgenden Webinare an. Sie wollen sich anmelden? Dann schicken Sie uns bitte eine kurze E-Mail an: veranstaltung.verband@haus-grund-freiburg.de.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

AUGUST

Dienstag, 27.08.2024 14.00 - 18.00 Uhr

Mietverträge rechtssicher gestalten

Referent: RA Markus Gelderblom (Haus & Grund Bonn)

Freitag, 30.08.2024 14.00 - 16.00 Uhr

Der Querulant - Oder: Wie werde ich einen unliebsamen Wohnungseigentümer los?

Referentin: RA'in Birgitt Faust (Haus & Grund Bonn)

SEPTEMBER

Mittwoch, 04.09.2024 18.00 Uhr

Wichtige Nachfolgeregelungen bei Immobilien

Referentin: Dr. Susanne Niese, Rechtsanwältin und Notarin, und Dr. David Witzel, Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Dr. Witzel & Partner mbB (Haus & Grund Frankfurt)

OKTOBER

Donnerstag, 31.10.2024 14.00 - 18.00 Uhr

Die Betriebskostenabrechnung

Referent: RA Markus Gelderblom (Haus & Grund Bonn)

NOVEMBER

Mittwoch, 06.11.2024 18.00 Uhr

Wasserschaden und Schimmel

Referentin: RA'in Claudia Knöppel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.)

Freitag, 22.11.2024 14.00 - 17.00 Uhr

Bauliche Veränderungen im Wohnungseigentum - Wer darf was und wer muss zahlen?

Referentin: RA'in Birgitt Faust (Haus & Grund Bonn)

DEZEMBER

Mittwoch, 04.12.2024 18.00 Uhr

Herausforderungen eines Vermieters: Tierhaltung, Untervermietung und Tod des Mieters

Referentin: RA'in Sabina Vollmer (Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.)



MANNER
Gips- und
Stukkateurbetrieb

Ihr Meisterbetrieb
seit 1949!

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

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



Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND

Mai 2024, **119,3**

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Juni 2024, **119,0**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

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

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

Urlaubszeit

Haus & Grund Freiburg ist auch während der Urlaubszeit täglich zu den gewohnten Zeiten für Ihre Anliegen da. Bitte haben Sie jedoch Verständnis, dass es bei der Terminvergabe – je nach Auslastung – zu Wartezeiten kommen kann. Dies gilt insbesondere für die telefonische und persönliche Rechtsberatung.

Sie benötigen Mietverträge? Nutzen Sie dafür auch unser Online-Serviceangebot www.mietvertrag-hausundgrund.de. In unserem Mietvertragsportal können Sie ganz bequem Ihren Online-Mietvertrag ausfüllen und ausdrucken. Auch am Sonntagabend!

Wir wünschen allen Mitgliedern eine entspannte und erholsame Sommerzeit!

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
www.bender-werbung.com

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 20.08.2024

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



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

Redaktion Manfred Harner (verantwortlich)
verband@haus-grund-freiburg.de

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

Anzeigenverw. Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11
79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244
bender@werbe-gmbh.de

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





- 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 1870

Klar
Adolf
Sanitärtechnik

Installation • Blechnerei
Gasheizungen • Gasgeräte
Kundendienst

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

SEIT
1951



Strittmatter

Fliesen + Platten

Sanierung in allen Bereichen

Tel. (07 61) 49 28 09 · Fax (07 61) 4 76 20 12

Mobil 01 79 - 5 14 08 08 · www.strittmatter-fliesen.de

**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

☎ 07644 - 929496 oder 07641 - 9674469

www.isotec-walzer.de



ISO TEC
IMMER BESSER.

Ihr Team für Natursteinsanierungen



gutmann steinmetz • bildhauer • restaurator
Martin Gutmann info@steinmetz-gutmann.de

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

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

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



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



Veeser
Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

☎ 07 61 / 8 10 41 FAX 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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

Wärmeschutzfenster
Schallschutzfenster
Verbundfenster
Sonderkonstruktion
Verglasung
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

Internet: www.glasfenschmidt.de E-mail: info@glasfenschmidt.de