

109. Jahrgang

Ausgabe
01-02 | 2025



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



**Manfred Harner
zum neuen Jahr**

DIE AMPEL-KOALITION IST
GESCHICHTE

Nachhaltigkeitstipps für Haus und Garten **Beratungstag Immobilienverkauf**

MIT KLEINEN VERÄNDERUNGEN
VIEL BEWIRKEN

AM 26. MÄRZ 2025
JETZT TERMIN SICHERN!



UMKIRCH

Gepflegtes Zweifamilienhaus, ideal für die Familie, Grundstück ca. 562 m², Baujahr 1911, neue Fenster 2008, Wohnfläche ca. 172 m², EG (3-Zimmer-Wohnung, vermietet, ca. 69 m²), OG (103 m², bezugsfrei), großer Garten, gedämmter Speicher, ausgebauter Schopf, kleine Werkstatt, Garage, 2 Außenstellplätze, neue Luftwärmepumpe, VA 72,4 kWh/m²a, B,

KP € 675.000,-

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

Für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg suchen wir

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

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

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Manfred Harner zum neuen Jahr
Die Ampel-Koalition ist Geschichte
- 6 Baugruppen
Gemeinsam planen, bauen und leben
- 7 Wohnkostenbelastung
Selbst nutzende Eigentümer besonders stark belastet
- 8 Kommentar
Fakten für das Mietrecht
- 9 Markt für Mietwohnungen:
Falsche Diagnose, falsche Therapien
Mietpreisbremse ist gescheitert
- 9 Freibetrag bei der Erbschaftssteuer
Erhöht sich der Freibetrag für den vom Opa erbenden Enkel durch einen Erbverzicht des Vaters?

RECHT & STEUER

- 10 Senkung der Grunderwerbsteuer schafft neuen Wohnraum
- 10 Erbbaurechte: Das gehört in den Vertrag
- 11 Ernstfall Wasserschäden
- 12 Brandschäden durch Nachbarn
Wer haftet, wer zahlt?
- 13 Immobilienkauf unter Zeitdruck:
Vorsicht bei Reservierungsvereinbarungen

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Wohnungseigentümerin im Zahlungsrückstand
Entzug des Eigentums setzt eine Abmahnung voraus, die diese Konsequenz eindeutig ankündigt
- 14 Beschluss zu „Balkonkraftwerken“ zu unbestimmt
Bauliche Veränderung muss nach „Art, Maß und Umfang genau beschrieben“ sein
- 15 Grabstein im Ziergarten
Aufstellung eines Grabsteins ist keine grundlegende Umgestaltung
- 15 Buchbesprechung
Wohnungseigentumsgesetz: WEG

RUND UMS HAUS

- 16 Badsanierung
Von der Nasszelle zur Wohlfühlzone
- 17 Bodenbeläge fixieren
Alternativen zum Klebstoff
- 17 Parkett gut pflegen und richtig renovieren
- 18 Wärmepumpen: Die wichtigsten Fragen und Antworten
Welche Heizkörper sind geeignet? Sind Wärmepumpen klimafreundlich?
- 19 Fenster der Zukunft
Mehr Licht, weniger Gewicht
- 20 Nachhaltigkeitstipps für Haus und Garten
Mit kleinen Veränderungen viel bewirken

VERBANDSINFO

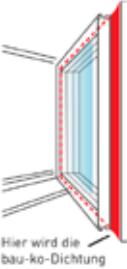
- 21 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf
Jetzt Termin sichern am 26.03.2025
- 21 Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg
Ende der Schufa-Auskünfte
- 21 Bundesweite Vermieterbefragung
Ihre Meinung zählt: Vermieterbefragung 2025 startet am 1. Januar
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Adressänderung? Neue E-Mail-Adresse?
Neue Bankverbindung?
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!



Holzfenster nicht wegwerfen!

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 Wg. Danach entsprechen sie der Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40% verbesserte Schalldämmung.

bis zu 20% staatl. Zuschuss auf Isolierglasaustrausch & Fensterabdichtungen

seit 1979 Fenstersanierung

www.isolierglasaustrauschen.de | 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



Manfred Harner zum neuen Jahr

Die Ampel-Koalition ist Geschichte

DAS ENDE DER „FORTSCHRITTSKOALITION“

Der Blick zurück auf 2024 ist zwangsläufig geprägt vom Bruch der Ampelkoalition. Einem Ende mit Wumms!

Dabei hätte die Wahl von Donald Trump schon gereicht, um den 6. November 2024 zu einem denkwürdigen Tag zu machen. Doch dann folgt am Abend in Berlin noch das Ende der Ampelkoalition. Und das mit einem Paukenschlag: Bundeskanzler Olaf Scholz trat vor die Presse und äußerte sich mit einer Leidenschaft, die man an ihm so oft vermisst hat. Seinem bisherigen Koalitionspartner Christian Lindner warf er Vertrauensbruch vor. Lindner habe keinerlei Bereitschaft gezeigt, Vorschläge zum Wohle des Landes umzusetzen. „Ein solches Verhalten will ich unserem Land nicht länger zumuten“, so der Kanzler.

Und weil man in der Ampel das Streiten gewohnt war, hat man auch über den Termin für Neuwahlen heftig gestritten. Dieses Mal mit der CDU. Am Ende wurde es der 23. Februar 2025. Auf diesen Vorschlag konnten sich Union und SPD schlussendlich einigen.

Aufgrund des Bruches der Ampel liegt so manches Gesetzgebungsprojekt auf Eis. Nicht nur zum Nachteil der Eigentümer und Vermieter. Es ist davon auszugehen, dass kein für Haus & Grund relevantes Vorhaben unter der alten Regierung noch einen Abschluss findet. Dazu zählen z.B.:

- Veröffentlichung einer Handlungsstrategie Leerstandaktivierung
- Start des neuen Förderprogramms „Gewerbe zu Wohnen“
- Förderung von Modellvorhaben „Innovation im Gebäudebereich“
- Modellprojekt zur Einrichtung und Erprobung eines Baupotentialregisters
- Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten
- Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Und Welch große Ziele hatte die „Fortschrittskoalition“ ausgerufen! 400.000 Wohnungen sollten jährlich gebaut werden. Stattdessen hat sich Baukrise zunehmend verschärft, die Baugenehmigungen befinden sich im freien Fall. Im Zeitraum Januar bis September 2024 wurden bundesweit nur noch 157.200 Wohnungen genehmigt – ein Rückgang von 19,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser (-25,7 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (-21,7 Prozent), die das Rückgrat des Wohnungsmarkts bilden. Die Zahl genehmigter Neubauwohnungen sank im September 2024 im Vergleich zum Vorjahr um

31,1 Prozent – ein Rückgang mit gravierenden Folgen für den Wohnungsbau.

DIE FREIBURGER BAUGEBIETE

Entlastung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt sollen vor allem die beiden Neubaugebiete Kleineschholz und Dietenbach bringen. Zum Spatenstich in Dietenbach im Februar 2024 hat man sogar öffentlichkeitswirksam den Bundeskanzler einfliegen lassen. Hier sollen rund 6.900 vor allem bezahlbare Wohnungen für etwa 16.000 Menschen entstehen. Dietenbach ist eines der größten Städtebauprojekte Deutschlands.

Aber was ist bezahlbar? Diese Antwort bleiben OB Horn und die Stadtverwaltung bis heute schuldig. Längst pfeifen es die Spatzen von den Dächern. Bis Dietenbach kommt, werden wir Baupreise von weit über 5.000 EUR/qm haben. Mit verursacht durch die allerhöchsten Baustandards, die man dem neuen Vorzeige-Stadtteil verordnet. Mieten von deutlich über 20,00 EUR pro m² werden im freifinanzierten Wohnungsbau die Folge sein. Bezahlbare Mieten? Wohl Fehlanzeige! Es hat schon etwas von Realitätsverweigerung an sich, wenn man die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge zwischen hohen Baustandards und hohen Mieten nicht sehen will. Kein Investor wird auch nur einen Euro in ein Neubauprojekt investieren, wenn am Ende nicht eine vernünftige Rendite steht.

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Eine weitere Großbaustelle stellt der Umbau der Wärmeversorgung dar. Diese macht in Deutschland mehr als 50 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs aus und verursacht einen Großteil des CO₂-Ausstoßes. Rund 80 Prozent der Wärmenachfrage wird derzeit durch den Einsatz von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl gedeckt, die aus dem Ausland bezogen werden. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Gas und knapp jeder vierte mit Heizöl. Fernwärme macht aktuell rund 14 Prozent aus. Jedoch wird diese bisher ebenfalls überwiegend aus fossilen Brennstoffen gewonnen.

Die kommunale Wärmeplanung ist daher ein wichtiger Baustein der Wärmewende. Sie soll für Planungssicherheit sorgen und Deutschland auf den Kurs der Klimaneutralität bringen. Baden-Württemberg war hier Vorreiter. Im Zuge der Novelle des Klimaschutzgesetzes im Herbst 2020 wurde in Baden-Württemberg bereits eine verpflichtende kommunale Wärmeplanung für große Kreisstädte und Stadtkreise eingeführt. Daher liegt für Freiburg schon eine Wärmeplanung vor, obwohl die Frist im Bund erst zum 30.06.2026 ausläuft.

Der Freiburger Masterplan ähnelt einer Zielscheibe im Schützenverein: im Zentrum viele Treffer, am Rand nur noch vereinzelt. Das heißt: je weiter man sich aus dem Zentrum Freiburgs heraus in die Stadtteile bewegt, desto geringer ist die Chance auf einen Ausbau der Wärmenetze! Grob geschätzt 2/3 der Stadt werden nicht an das Wärmenetz angebunden werden. „Stadtteile mit

lockerer Bebauung (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) und Optionen für die dezentrale Wärmeversorgung eignen sich eher für einen verstärkten Einsatz von Wärmepumpen". So die nüchterne Aussage der Stadt. Bleibt aber noch die Gretchenfrage: eignet sich auch das jeweilige Gebäude für eine Wärmepumpe? Was machen wir in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen?

Noch präziser wäre die Frage: was passiert mit unseren Gasnetzen? Dass die Gasnetze im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität im Jahr 2045 stillgelegt werden, ist zwar schon länger in der Diskussion. Jetzt hat aber die erste Großstadt einen konkreten Zeitplan vorgelegt: Mannheim will sein Gasnetz bis 2035 stilllegen, da Gasheizungen „nicht zukunftsorientiert“ seien. 56.000 Haushalte sind in Mannheim vom Aus beim konventionellen Gas ab 2035 betroffen. Wie sieht es in Freiburg oder Südbaden aus? Noch wissen wir es nicht.

DIE GRUNDSTEUERREFORM - MUSTERLAGEN

Der Landesverband Haus & Grund Baden hatte frühzeitig in Kooperation mit Haus & Grund Württemberg und weiteren Verbänden Musterlagen zum Finanzgericht initiiert. Obwohl die Grundsteuerreform viele juristische Angriffspunkte bietet, hat das Finanzgericht Baden-Württemberg im Sommer 2024 die erste Musterklage abgewiesen. Das Schicksal der weiteren Musterverfahren ist noch offen. Gleichwohl hat die Verbändeallianz entschieden, vor den Bundefinanzhof zu ziehen. Die Rechtslage ist nach wie vor hoch streitig. Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz kritisierte in zwei Entscheidungen vor allem die Grundstücksbewertung auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Diese bilden auch in Baden-Württemberg das Rückgrat der Reform. Dies lässt hoffen.

In einem Punkt konnte sich Haus & Grund durchsetzen: das Finanzministerium hat im Herbst 2024 ein Transparenzregister veröffentlicht. Eine Forderung, die Haus & Grund schon früh erhoben hatte. Aus dem Register lässt sich ablesen, in welchem Spektrum sich ein künftiger Hebesatz bewegen müsste, um aufkommensneutral zu sein. Das erschwert den Kommunen Steuererhöhungen durch die Hintertür, da die vorgeschlagenen neuen Hebesätze überprüfbar sind. Da viele Kommunen finanziell klamm sind, ist die Versuchung groß, an der Steuerschraube zu drehen. Statt die Ausgabenseite auf den Prüfstand zu stellen, schraubt man lieber an der Stellschraube „Einnahmen“.

HAUS & GRUND FREIBURG - DIGITALE ENTWICKLUNGEN

Digitale Entwicklungen machen auch vor Haus & Grund Freiburg nicht halt. Wachsende Anforderungen an die IT-Infrastruktur oder der Aufbau von Social Media-Kanälen zwingen zu ständigen Anpassungen und Investitionen.

stein + form gruppe 0761 - 5034888

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

stein+form - Kaiserstuhlstraße 2 - 79106 Freiburg

Der Verband ist jedoch gut aufgestellt. 2024 wurden wichtige Weichen gestellt, um den Anforderungen gerecht zu werden. U.a. wurde die Betreuung der Social Media Kanäle Instagram und Facebook professionalisiert. Zudem wurde der Austausch des Servers in die Wege geleitet. Die Videoberatung - bis zur Corona-Pandemie noch undenkbar- wurde weiter ausgebaut.

Der Verband Haus & Grund Freiburg ist gut durch das Jahr 2024 gekommen. Dies ist vor allem dem persönlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Allen voran natürlich Geschäftsführer Stephan Konrad. Er hat gemeinsam mit dem Vorstand rechtzeitig die richtigen Entscheidungen getroffen. Ihnen allen gebührt mein herzliches Dankeschön für die im Jahr 2024 geleistete tolle Arbeit. Daher konnte der Verband trotz wirtschaftlich nicht einfacher Rahmenbedingungen weiterhin wachsen und erneut eines der besten Ergebnisse im Landesverband Baden bzw. deutschlandweit erzielen! Lassen Sie uns daher trotz aller Probleme optimistisch in das (Wahl-) Jahr 2025 gehen!

Wir werden weiterhin mit lauter Stimme für Ihre Interessen als private Immobilieneigentümer eintreten. Dass uns dies in der Vergangenheit gut gelungen ist, zeigt die Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Verbandsmanagement. Sie hat Haus & Grund Deutschland bei ihrer Preisverleihung im September 2024 als „Verband des Jahres 2024“ in der Kategorie „Positionierung und Interessenwahrnehmung“ ausgezeichnet.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg und Ihren Familien ein glückliches und vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2025!

Herzlich grüßt Sie



Manfred Harner

Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Freiburg

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

Baue deine Zukunft mit uns!

Beste Arbeitgeber Baden-Württemberg
Great Place To Work Deutschland 2023

Jetzt! Bewerben.

Wir bieten spannende Projekte und Entwicklungsmöglichkeiten! www.hopp-hofmann.de/karriere



Baugruppen

Gemeinsam planen, bauen und leben

Wohnraum ist knapp, die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch und es wird lange nicht so viel gebaut wie eigentlich nötig. Manche nehmen das Problem kurzerhand einfach selbst in die Hand - und gründen eine Baugruppe.

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Privatpersonen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu planen, zu finanzieren und schließlich zu realisieren. Der Zusammenschluss der zukünftigen Bewohner ermöglicht eine individuelle und bedarfsgerechte Planung und Umsetzung, die sowohl finanziell als auch sozial attraktive Alternativen zu herkömmlichen Bauprojekten bieten kann. Anders als beim traditionellen Immobilienkauf erwerben die Mitglieder einer Baugruppe ihre Wohnungen also nicht von einem Entwickler, der das Projekt vollständig konzipiert hat. Stattdessen tritt die Gruppe quasi als eigene Bauherrin auf und gestaltet ihr Projekt selbst.

ENTSTEHUNG IDEE DER BAUGRUPPEN

Die Idee der Baugruppen stammt ursprünglich aus den 1980er- und 1990er-Jahren und fand ihren Ursprung in Städten wie Berlin und Freiburg. Damals war die Idee einer „selbstbestimmten Stadtentwicklung“ vor allem in studentischen und sogenannten alternativen Kreisen populär. Junge Menschen und Familien wollten sich der vorherrschenden Wohnpolitik entziehen und eine Gemeinschaft schaffen, die auf individuellen Bedürfnissen und sozialen Kontakten aufbaut. In den folgenden Jahren erfreute sich das Konzept auch in anderen deutschen Städten wachsender Beliebtheit.

Ein bekanntes Beispiel ist das Quartier Vauban in Freiburg, das als Vorzeigeprojekt für nachhaltiges und ökologisches Bauen gilt. Hier schlossen sich mehrere Baugruppen zusammen, um ein klimafreundliches Wohnviertel zu errichten. Die Bewohner legten besonderen Wert auf ökologische Bauweise, niedrigen Energieverbrauch und gemeinschaftliche Nutzflächen. Ein weiteres prominentes Beispiel ist das Cohousing-Projekt R50 in Berlin-Kreuzberg. In diesem Projekt entschieden sich die Mitglieder gemeinsam für einen radikalen Minimalismus: Sie verzichteten auf aufwendige Flure und nutzten Gemeinschaftsflächen effizient. Die Architektur des Hauses wurde auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten, wodurch eine einzigartige Mischung aus Privatsphäre und Gemeinschaft entstand.

WIE FUNKTIONIERT EINE BAUGRUPPE?

Es sind Beispiele wie diese, die dafür gesorgt haben, dass Baugruppenprojekte zu einer anerkannten Wohnform avancierten, die mittlerweile sogar von Städten und Kommunen gefördert werden. Der Prozess der Gründung und Realisierung einer Baugruppe ist tatsächlich relativ vielschichtig und erfordert neben Engagement auch Organisation. Interessierte, die gemeinsam bauen möchten und in der Regel ähnliche Wohnvorstellungen oder Lebensphilosophien haben, finden etwa durch lokale Baugruppenbörsen, digitale Bauplattformen oder spezielle Beratungsstellen in Städten zusammen. Ist ein passendes Grundstück gefunden, nehmen sie die Planung des Gebäudes in Angriff. Dabei arbeiten die Mitglieder eng mit Architekten, Stadtplanern und Finanzberatern zusammen.

PRAKTISCHE VORTEILE

Durch die gemeinschaftliche Organisation kann eine Menge Geld gespart werden – etwa indem auf einen Bauträger verzichtet wird. Gewinnmargen, die sonst an einen Bauträger fließen würden, entfallen, da die Baugruppe als eigene Bauherrin auftritt. Zudem lassen sich Kosten durch Eigenleistungen und gemeinschaftlichen Einkauf von Baumaterialien reduzieren.

Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch eine Mischung aus Eigenkapital der Mitglieder und Bankkrediten. Hierbei sind die Finanzierungsmodelle vielfältig: Es gibt sowohl genossenschaftliche Strukturen, bei denen die Beteiligten Miteigentümer des gesamten Gebäudes werden, als auch Eigentumsmodelle, bei denen jeder Einzelne seine eigene Wohnung erwirbt. All diese Parameter werden im Vorfeld festgelegt – und erfordern eine sorgfältige Planung: Denn da die Baugruppe ja in der Regel ohne professionellen Bauträger agiert, trägt sie auch das volle finanzielle Risiko. Es besteht die Gefahr, dass die Baukosten höher ausfallen als erwartet oder dass einzelne Mitglieder abspringen und die finanzielle Belastung für die verbleibende Gruppe somit zunimmt.

VERNETZUNG ERWÜNSCHT

Einer der größten Vorteile von Baugruppen ist die Möglichkeit der Mitgestaltung. Die zukünftigen Bewohner können von Anfang an ihre Ideen und Wünsche einbringen, was in traditionellen Bauprojekten oft nicht möglich ist. So entstehen Wohnungen, die genau auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind. Baugruppen können beispielsweise besonders nachhaltige und innovative Wohnkonzepte umsetzen, etwa durch den Einbau ökologischer Baumaterialien, gemeinschaftliche Energieversorgung oder die Schaffung großzügiger Gemeinschaftsflächen.

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

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Auch die soziale Komponente spielt eine entscheidende Rolle. Baugruppenprojekte fördern den Kontakt und die Vernetzung der Bewohner untereinander, was oft ausdrücklich erwünscht ist. Schon während der Planungs- und Bauphase lernen sich die künftigen Nachbarn kennen, was eine wichtige Grundlage für ein nachbarschaftliches Zusammenleben bildet. Durch gemeinschaftliche Flächen wie Gärten, Gemeinschaftsräume oder Werkstätten wird der Austausch weiter unterstützt und gefördert.

HERAUSFORDERUNGEN BEI BAUGRUPPEN

Trotz der vielen Vorteile gibt es auch Herausforderungen und Nachteile, die bei Baugruppenprojekten beachtet werden müssen. Einer der größten Kritikpunkte ist der enorme Planungs- und Organisationsaufwand. Die Mitbestimmung aller Beteiligten

bedeutet auch, dass viele Entscheidungen getroffen und zahlreiche Kompromisse gefunden werden müssen. Das erfordert Geduld, Verhandlungsgeschick und die Fähigkeit zur Zusammenarbeit. Nicht selten führen unterschiedliche Vorstellungen und Meinungen zu Konflikten innerhalb der Gruppe, die die Realisierung des Projekts verzögern oder sogar scheitern lassen können. Überhaupt sind Baugruppenprojekte häufig zeitaufwendig. Von der Gründung der Gruppe bis zum Einzug können mehrere Jahre vergehen. Die Prozesse der Grundstückssuche, Planung, Genehmigung und Bauphase erfordern viel Engagement und können gerade für Berufstätige mit wenig Zeit zur Herausforderung werden.

Astrid Zehbe

Wohnkostenbelastung

Selbst nutzende Eigentümer besonders stark belastet

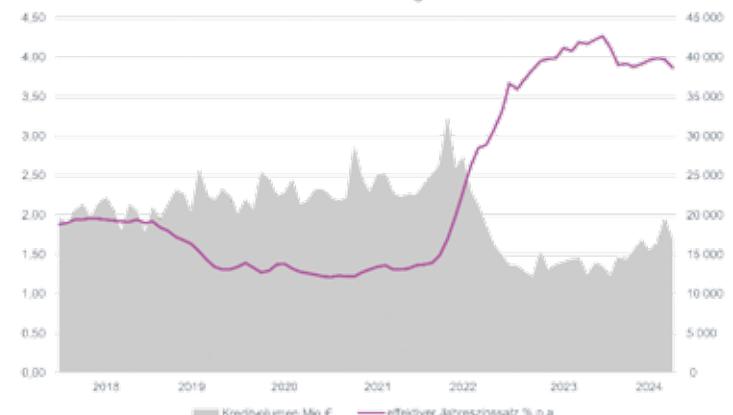
Die zunehmende Wohnkostenbelastung ist in aller Munde. Allerdings beschränkt sich der öffentliche Diskurs hierbei meistens auf steigende Mietpreise. Eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt allerdings, dass selbst nutzende Eigentümer durch Kredite im Mittel deutlich stärker belastet sind als vergleichbare Mieterhaushalte nach einem Umzug.

Der Weg in die eigenen vier Wände bleibt für viele Menschen ein unerfüllter Traum. Hohe Erwerbskosten, strenge Finanzierungsbedingungen und eine verfehlte Förderpolitik stehen dem Wunsch nach Wohneigentum entgegen. Besonders junge Familien sind überproportional stark von diesen Hürden betroffen. Die Eigentümerquote stagniert seit einem Jahrzehnt. Dabei gibt es eine Vielzahl an Haushalten, die gerne Wohneigentum erwerben würden, jedoch an den derzeitigen Rahmenbedingungen scheitern.

STEIGENDE KAUFPREISE

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) sowie für Eigentumswohnungen (ETW) sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Zahlen des German Real Estate Index zufolge erreichten die Preise für EZFH ihren Höhepunkt im ersten Quartal 2022, und die für ETW gipfelten im zweiten Quartal 2022. Insgesamt stiegen die Preise seit dem ersten Quartal 2015 um 107,9 Prozent (EZFH) beziehungsweise um 108,6 Prozent (ETW). Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von über 13 Prozent. Bis zum ersten Quartal 2024 fielen die Preise aufgrund steigender Zinsen zunächst etwas ab. Seither sind sie aber wieder um 5,2 Prozent (EZFH) und 3,6 Prozent (ETW) angestiegen. Zahlen der Deutschen Bundesbank zeigen, dass der Preisrückgang ab 2022 die Zinssteigerungen nicht vollständig kompensieren konnte. Wie die Grafik verdeutlicht, ging das Volumen der Wohnungsbaukredite (graue Fläche), die von deutschen Banken an private Haushalte ausgezahlt wurden, mit dem Zinsanstieg (pinkfarbene Linie) deutlich zurück. Die Zahl der Haushalte, die für die Eigentumsbildung einen Kredit bei einer Bank aufnahmen, war also rückläufig. Seit Ende 2023 stabilisiert sich die Situation allerdings wieder.

Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung



Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

40 PROZENT DES HAUSHALTSEINKOMMENS FÜR TILGUNG BENÖTIGT

Nach aktuellen Zahlen des IW Köln hat sich die Bezahlbarkeit von Wohneigentum seit dem Höchststand der Zinsen im ersten Quartal 2024 leicht verbessert. Während Haushalte zu diesem Zeitpunkt bis zu 45 Prozent ihres Einkommens für Annuitäten aufwenden mussten, liegt dieser Wert aktuell aber immer noch bei 40 Prozent und bleibt damit weit über dem Niveau vor der Zinswende, als lediglich 30 Prozent des Einkommens erforderlich waren. Die Annuitätenbelastung ist in nahezu allen Regionen höher als die Mietkostenbelastung bei Neuvermietung. Diese Diskrepanz ist besonders in urbanen Ballungsräumen ausgeprägt, wo hohe Immobilienpreise und die damit verbundenen Finanzierungsbelastungen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum stark einschränken.

Diese Unterschiede unterstreichen, dass die Mietbelastung bundesweit zwar gestiegen ist, sie jedoch im Vergleich zur Annuitätenbelastung oft die wirtschaftlichere Option bleibt – besonders in urbanen Regionen.

Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Die Stärkung von Wohneigentum muss ein zentrales Ziel der deutschen Wohnungspolitik sein. Es bedarf eines umfangreichen Maßnahmenpaketes, das bestehende Hürden beseitigt und jenen Haushalten, die diesen Wunsch hegen, den Zugang zu Wohneigentum ermöglicht. Dies ist nicht nur eine Frage der individuellen Lebensplanung, sondern auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die eng mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit und der langfristigen Stabilität des Wohnungsmarktes verbunden ist.“

Kommentar

Fakten für das Mietrecht

Das Scheitern der Ampel-Regierung hat den Weg für vorgezogene Neuwahlen frei gemacht. Da das Ende etwas überraschend kam, haben die großen Parteien noch kein Wahlprogramm. Dennoch gibt es bereits erste Äußerungen, wohin die Reise – beispielsweise im Mietrecht – gehen soll.

Die SPD hält eine Verschärfung der Mietpreisbremse für erforderlich. Die Partei fordert bereits eine Ausweitung auf möbliertes Wohnen, obwohl es für diese Mietvariante bislang gar keine Ausnahmeregelung gibt. Die Grünen gehen noch darüber hinaus und plädieren für einen Mietenstopp in Ballungszentren, wie der neue Parteivorsitzende Felix Banaszak mitteilte. Einen solchen Stopp fordert die Linkspartei für das gesamte Bundesgebiet.

Forderungen wie diese treffen nicht selten auf eine positive Resonanz in den Medien. Auch weil Fakten, wie zum Beispiel der Unterschied zwischen laufenden Mieten

und Angebotsmieten in Internetportalen, nicht sauber getrennt werden. Manchmal geschieht dies absichtlich; häufig aber auch aus Unkenntnis der Faktenlage.

Dem kann und will Haus & Grund abhelfen – und zwar, indem wir datenbasierte Informationen bereitstellen – damit die nächste Bundesregierung auf Basis von Fakten handeln kann. Und auch Sie können dazu beitragen: Nehmen Sie an unserer Vermieterbefragung teil! Und wir können die Politik im neuen Jahr gemeinsam mit diesen Erhebungen auf den richtigen Weg bringen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und ein gesundes und frohes neues Jahr 2025!

Podcast-Special „Wohnen in Deutschland – Vorwahl“

In der Sonderreihe des Haus & Grund-Podcasts „Wohnen in Deutschland – Vorwahl“ laden Kai Warnecke und Moderatorin Jana Mello Wagner spannende Gäste aus dem Bundestag ein. In jeder Folge werden Themen angesprochen, die den Alltag vieler Menschen direkt betreffen. Dabei geht es um Forderungen und Lösungsansätze, die für Mieter und Eigentümer drängender denn je sind.

Alle Folgen finden Sie unter:

hausundgrund.de/presse/wohnen-deutschland-podcast

Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 77 96 7
info@elektro-messmer.de



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

BRINGEN SIE IHRE ENERGIEKOSTEN ZUM SCHMELZEN!

www.elektro-ehret.de

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

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

Markt für Mietwohnungen:

Falsche Diagnose, falsche Therapien

Mietpreisbremse ist gescheitert

„Wer seine Therapien für den Mietwohnungsmarkt auf die Analyse von Angebotsmieten in Internetportalen stützt, scheitert mit Ansage.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke aktuelle Forderungen nach einer Verschärfung der Mietpreisbremse. Zuvor hatte das Bundesbauministerium Zahlen zur Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten im Internet inserierter Mietwohnungen in den 14 größten kreisfreien Großstädten von 2014 bis 2023 bekanntgegeben.

Haus & Grund weist auf eine Analyse des Forschungsinstituts Empirica hin. Demnach liegen Angebotsmieten über dem tatsächlichen Mietniveau – insbesondere in Städten wie München (29 Prozent höher) und im Durchschnitt der zehn teuersten Städte (17 Prozent höher). Hinzu komme, dass in den Zahlen des

Bauministeriums Erstvermietungsmieten enthalten seien, die von der Mietpreisbremse gar nicht erfasst würden.

„Wenn Politiker und Lobbyisten nun eine Verschärfung fordern, zeugt dies von einer Ignoranz gegenüber Fakten“, so Warnecke. Die Ursache der Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sei das zu geringe Angebot und die hohen Baukosten. Hier hätten vor allem die Kommunen und die Länder in den vergangenen Jahren ihre Hausaufgaben nicht gemacht. „Es gibt zu wenig Bauland und das, was neu gebaut wird, kann nicht günstig vermietet werden. Weitere Regulierungen der Neuvertrags- und der Bestandsmieten würden die Knappheiten weiter verschärfen“, warnte der Verbandspräsident.

Freibetrag bei der Erbschaftssteuer

Erhöht sich der Freibetrag für den vom Opa erbenden Enkel durch einen Erbverzicht des Vaters?

Herr X hatte mit seinem Vater vertraglich vereinbart, auf sein gesetzliches Erbrecht zu verzichten. Damit galt Herr X – erbrechtlich betrachtet – als „verstorben“ und hatte keine Ansprüche mehr, auch nicht auf den Pflichtteil. Als der Vater von Herrn X starb, erbte daher nach der gesetzlichen Erbfolge der Sohn von X das Vermögen des Großvaters. Knifflig wurde es bei der Erbschaftssteuer.

Der Enkel des Erblassers forderte vom Finanzamt, ihm einen Freibetrag von 400.000 Euro einzuräumen. Ein Freibetrag in dieser Höhe steht eigentlich nur den Kindern Verstorbener zu, den Enkeln nur ausnahmsweise – nämlich dann, wenn das Elternteil, das an sich erben würde, bereits verstorben ist. Doch Herr X war noch sehr lebendig ...

Daher gestand der zuständige Finanzbeamte dem Erben nur den für Enkel gültigen Freibetrag von 200.000 Euro zu. Dessen Klage gegen den Steuerbescheid blieb ohne Erfolg: Der Bundesfinanzhof bestätigte das Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts, das dem Finanzamt Recht gegeben hatte (II R 13/22).

Die Kinder Verstorbener sollten besonders begünstigt werden und kämen deshalb in den Genuss des höheren Freibetrags. Denn der Gesetzgeber sei davon ausgegangen, dass die familiäre Verbundenheit von Eltern und Kindern enger sei als die von Großeltern und ihren Enkeln.

Nur wenn das erbende Elternteil bereits vor den Großeltern gestorben sei, sehe der Gesetzgeber die Großeltern in der Pflicht, im Todesfall zum Auskommen der „verwaisten Enkel“ beizutragen. Daher werde den Enkeln bei solchen Erbfällen ein höherer Freibetrag zugestanden. Dieses Entgegenkommen sei aber nicht geboten, wenn die Eltern noch lebten und den Kindern selbst etwas hinterlassen könnten.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 31.07.2024 – II R 13/22, online.de

Juristischer Pressedienst

Senkung der Grunderwerbsteuer schafft neuen Wohnraum

Ein Gutachten des Instituts der Deutschen Wirtschaft im Auftrag der Bauwirtschaft stützt die langjährige Forderung des Bundes der Steuerzahler nach einer Absenkung der Grunderwerbsteuer.

Laut dieser Studie würde eine Halbierung der Grunderwerbsteuer von aktuell 5 Prozent auf 2,5 Prozent zu 9 Prozent mehr Baugenehmigungen und damit zu mehr Bautätigkeiten führen. Das bedeutet, dass sich die Grunderwerbsteuersenkung durch den Anstieg der Neubauten teilweise selbst finanzieren würde. Die Studie zeigt dabei auch, dass der dadurch generierte Anstieg von Neubauten für das Land eine kostengünstigere Alternative zum direkten staatlichen Wohnungsbau wäre.

Auch der Bund der Steuerzahler ist der Ansicht, dass eine Absenkung von 5 Prozent auf wenigstens das ursprüngliche Niveau von 3,5 Prozent den Wohnungsneubau deutlich voranbringen würde. Er fordert die Landesregierung daher dazu auf, ihre Haltung beim Thema Grunderwerbsteuer zu überdenken.

Schließlich ist es auch im Sinne der Landespolitik, dass die Bürger in Baden-Württemberg Wohneigentum bilden können - auch mit Blick auf die Alterssicherung und die Chancengleichheit. Die

Bundesländer sind zuständig für den Steuersatz und haben damit das zentrale Instrument selbst in der Hand. Die Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes ist eine unbürokratische Maßnahme, die sofort umsetzbar wäre und sowohl der kriselnden Bauwirtschaft als auch bei der Bildung von dringend benötigtem Wohneigentum helfen würde. Vor der letzten Landtagswahl haben sich zudem vier der fünf im Landtag vertretenen Parteien wiederholt für Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer ausgesprochen.

Alternativ zu einer Reduzierung des Steuersatzes der Grunderwerbsteuer sieht der Bund der Steuerzahler Möglichkeiten beim Ersterwerb einer Immobilie. Ganz gezielt beim Ersterwerb eines Hauses oder einer Wohnung könnte man beispielsweise über das Einführen von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer dafür sorgen, dass die Belastung weniger hoch ausfällt. Dies würde gerade jungen Familien entgegenkommen. Allerdings müssen dafür Bundestag und Bundesrat eine Gesetzesgrundlage schaffen. Der Bund der Steuerzahler fordert daher, dass Baden-Württemberg überdenkt Bundesrat Druck ausübt, damit zumindest in der neuen Legislaturperiode dieser Freibetrag eingeführt werden kann.

Quelle: Bund der Steuerzahler

Erbbaurechte: Das gehört in den Vertrag

Angesichts steigender Bodenpreise hat das Erbbaurecht in Deutschland in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Den Rahmen dafür gibt das Erbbaurechtsgesetz vor. Doch viele wichtige Details sind Verhandlungssache. Der Deutsche Erbbaurechtsverband sagt, welche Fragen der Erbbaurechtsvertrag regeln sollte.

Das Erbbaurecht ermöglicht es, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Gebäude zu errichten und zu nutzen. Dafür zahlt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer in der Regel einen Erbbauzins. Die jeweiligen Details ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Alle wichtigen Daten zum Grundstück sind elementarer Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags. Dazu gehören die genaue Bezeichnung des Grundbuchblatts und des Flurstücks sowie die Adresse und die Größe des Grundstücks.

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ Sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

NUTZUNGSZWECK

Die meisten Erbbaurechtsverträge enthalten Vorgaben zur Nutzung des Grundstücks. Laut der Studie „Erbbaurecht 2023“ des Deutschen Erbbaurechtsverbands werden 84 Prozent der Erbbaurechte in Deutschland für Wohnzwecke vergeben. Gewerbliche Nutzungen machen 5 Prozent der Erbbaurechte aus. Darüber hinaus werden Erbbaurechte zum Beispiel an Vereine und soziale Träger ausgegeben.

ERBBAUZINS

Als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks zahlen Erbbauberechtigte üblicherweise jährlich einen Erbbauzins. Dessen Höhe regelt der jeweilige Vertrag. Dabei ist die



Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen

Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

Bemessungsgrundlage frei wählbar. Meistens wird in Deutschland dafür der Bodenwert herangezogen. 2022 lag der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien bei 2,7 Prozent des Grundstückswertes pro Jahr. Für gewerbliche Immobilien betrug er im Schnitt 4,4 Prozent und für sonstige Nutzungen 3,1 Prozent. Im Zuge der steigenden Kapitalmarktzinsen rechnet der Deutsche Erbbaurechtsverband mittelfristig auch bei den Zinssätzen für Erbbaurechte mit einem langsamem Anstieg. Zumindest gab es diese Korrelation in den vergangenen Jahren.

LAUFZEIT

Erbbaurechte gelten nicht immer für 99 Jahre. Die Laufzeit kann im Vertrag individuell vereinbart werden. Laut der Studie „Erbbaurecht 2023“ liegt sie in 53 Prozent der Fälle zwischen 76 und 99 Jahren. Möglich sind sogar ewige Erbbaurechte. Diese werden zum Beispiel vergeben, wenn der Eigentümer das Grundstück aus historischen Gründen nicht verkaufen darf oder möchte. Andererseits sind bei Gewerbeimmobilien Verträge mit 30-jähriger Laufzeit keine Seltenheit.

WERTANPASSUNG

Wertanpassungs- oder auch Wertsicherungsklauseln stellen sicher, dass der Erbbauzins regelmäßig an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst wird. Laut der JLL-Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“ enthalten 94 Prozent der Erbbaurechtsverträge Wertanpassungen, die sich am Verbraucherpreisindex (VPI) orientieren. Nur 1 Prozent der Verträge kommen ohne Anpassungsklausel aus. Die übrigen ziehen andere Maßstäbe als den VPI heran, um den Erbbauzins während der Laufzeit anzupassen.

ZUSTIMMUNGSVORBEHALTE

Erbbaurechtsgeber können sich im Vertrag Zustimmungsvorbehalte für bestimmte Vorgänge, die das Grundstück betreffen, sichern. In den allermeisten Verträgen wird zum Beispiel die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers für den Verkauf des Erbbaurechts vereinbart. Ebenfalls sehr oft wird die Zustimmung zur Belastung des Grundstücks, zum Beispiel durch einen Bankkredit,

in den Vertrag aufgenommen. Nur 3 Prozent der Erbbaurechtsgeber gaben in der Befragung durch JLL an, dass ihre Verträge keine Zustimmungsvorbehalte enthielten.

ENTSCHÄDIGUNGEN

Wenn ein Erbbaurecht abläuft, geht das Eigentum an den errichteten Gebäuden auf den Grundstückseigentümer über. Die Höhe der Entschädigung hierfür ist frei verhandelbar. Für Wohngebäude wird meistens eine Entschädigung von zwei Dritteln des Gebäudewertes zum Zeitpunkt des Ablaufs vertraglich vereinbart. Heute enthalten viele Verträge Entschädigungsregelungen, die darüber hinausgehen und bis zu 100 Prozent des Gebäudewertes betragen.

VERLÄNGERUNGSOPTIONEN

Viele Erbbaurechte werden vor dem Ende ihrer Laufzeit verlängert. Die Konditionen hierfür können die beteiligten Parteien bereits im Erbbaurechtsvertrag definieren. Dies betrifft vor allem die Festlegung des neuen Erbbauzinses und seiner Bemessungsgrundlage. Auch einseitige Verlängerungsoptionen oder der Ausschluss einer Verlängerung sind möglich.

„Ein guter Erbbaurechtsvertrag sollte erstens partnerschaftlich sein. Das bedeutet: Er muss die Interessen beider Vertragspartner ausreichend berücksichtigen. Ansonsten kann es leicht zu Unzufriedenheit und Problemen bei der Vermarktung kommen“, sagt Dr. Matthias Nagel. Er ist Vorstand und Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Zweitens raten wir dazu, den Vertrag nicht unnötig zu überfrachten. Denn das schreckt sowohl Erbbaurechtsnehmer als auch Investoren und Banken ab.“



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

- Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbaustein
- Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund



Ernstfall Wasserschaden

Wenn es zu einem Wasserschaden gekommen ist, lautet die erste Frage naturgemäß: Woher kommt's? Bleibt die Ursache unklar, lassen sich über eine gründliche Inaugenscheinnahme zumindest erste Rückschlüsse ziehen. Sind in dem eindringenden Wasser Schmutzpartikel zu erkennen, stammt es wahrscheinlich aus dem Außenbereich. Bei klarem Wasser handelt es sich häufig um Frischwasser, das über eine Leckage eintritt; es kann aber auch Kondensat aus Bauteilaufbauten sein. Deutlich unappetitlicher wird es freilich, wenn die eingetretene Flüssigkeit schäumt oder Reste von Papier oder Fasermaterial enthält: Dann tritt irgendwo Schmutzwasser aus. In diesem Fall ist sofort erhöhte Vorsicht geboten, denn so ein Wasserschaden geht mit einer Belastung durch Keime und Krankheitserreger einher. Idealerweise sollten die betroffenen Räumlichkeiten dann nur mit Schutzkleidung betreten werden.

Wie in jedem Schadenfall geht es auch bei der Klärung einer Wasserhavarie um die Ursache und mithin den oder die Verursacher. Dafür ist eine umsichtige Beweissicherung von Vorteil. Sie beginnt damit, eine Probe des eindringenden Wassers zu nehmen. Dipl. Ing. Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden, rät, im Fall der Fälle immer zwei Proben zu nehmen – zur eigenen Sicherheit. „Einmach- oder Marmeladengläser, die sich gut verschließen lassen, reichen völlig aus“, so der Experte. „Alternativ kann man auch saugfähiges Material wie Haushaltstücher oder Kaffeefiltertüten dafür benutzen, die man in vollgesogenem Zustand beispielsweise in Frischhaltefolie oder Zip-Gefrierbeutel luftdicht verpackt. Dabei auch immer die vorhandene Schmutzfracht mit aufnehmen.“ Sollte es im Zuge der Schadenregulierung nötig sein, können diese Proben später labortechnisch analysiert werden.

Aufgepasst: Zur Beweissicherung gehören immer auch aussagekräftige Fotos des Wasserschadens im Ist-Zustand; also vor Beginn der Reparatur- und Aufräumarbeiten. Wenn möglich und

zugänglich, sollten auch die Austritts- bzw. Eintrittsstellen des Wassers fotografiert werden.

Häufig schicken die mit der Schadenregulierung betrauten Versicherungen sogenannte Leckorter zur Ursachenermittlung und -beseitigung und beauftragen für die ggf. erforderliche Bauteiltrocknung und etwaige weiterführende Maßnahmen ein Trocknungsunternehmen. Doch Vorsicht, mahnt Ellinger: „Solange die Gewährleistungsfrist noch läuft, können solche Eingriffe Dritter zu Einschränkungen in der Gewährleistung bis hin zum Verlust sämtlicher Gewährleistungsansprüche führen. Betroffene Bauherren sind deshalb gut beraten, einen eigenen Sachverständigen hinzuzuziehen und zusätzlich rechtlichen Rat zu suchen. Gerade im Falle von Holzkonstruktionen, die im Regelfall große Mengen unerwünschtes Wasser aufnehmen können, sind zur Vermeidung von teuren Folgeschäden häufig umfassendere Maßnahmen zur vollständigen Behebung des Wasserschadens notwendig.“

Brandschäden durch Nachbarn

Wer haftet, wer zahlt?

Grundsätzlich gilt: Der Verursacher eines Brandschadens ist laut § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) haftbar. Ihr Nachbar muss also für den Schaden aufkommen, wenn er den Brand vorsätzlich oder fahrlässig verursacht hat. In der Praxis ist die Haftungsfrage jedoch nicht immer eindeutig. Bei nachweisbarem Verschulden haftet der Verursacher. Bei fehlendem Verschulden kann der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch greifen. Handelt es sich um technische Defekte, hängt die Haftung von den Umständen ab und muss im Einzelfall geprüft werden.

Auch ohne Verschulden kann eine Haftung auf Grundlage des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs bestehen. Dies hat das aktuellste Urteil zu übergreifendem Brand bekräftigt (Oberlandesgericht Hamm, 24 U 113/12). Die Summe wird dabei so festgelegt, als hätte der Schaden nicht stattgefunden, was in der Regel zu einem Ausgleich in Höhe des Zeitwerts führt. Grundlage hierfür ist § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB.

NEUWERT UND ZEITWERT: EIN WICHTIGER UNTERSCHIED

Der Neuwert entspricht dem Betrag, der für den Erwerb eines gleichartigen neuen Gegenstands zu erforderlich ist. Der Zeitwert hingegen berücksichtigt die Abnutzung und das Alter des Gegenstands und ist daher in der Regel niedriger.

Üblicherweise reguliert der Sachversicherer in Höhe des Neuwerts und nimmt dann den Verursacher in Höhe des Zeitwerts in Regress. Dies hat den Vorteil, dass der Geschädigte den vollen Neuwert erhält und der Prozess der Regulierung durchgeführt wird (Schadensmeldung, Ersatz durch Versicherung und Regressforderung an den Schadenverursacher).

WELCHE VERSICHERUNGEN GREIFEN BEI BRANDSCHÄDEN?

Je nach Art des Schadens sind unterschiedliche Versicherungen zuständig:

- Die Wohngebäudeversicherung deckt Schäden an Gebäuden, fest verbundenen Sachen und Zubehör ab.

- Die Hausratversicherung kommt für Schäden an Einrichtungsgegenständen und persönlichen Besitztümern auf.
- Die private Haftpflichtversicherung des Nachbarn kann für Schäden aufkommen, die er verursacht hat.

Ein umfassender Versicherungsschutz durch diese Polisen stellt sicher, dass Sie im Falle eines Brandschadens finanziell abgesichert sind.

WANN ZAHLT DIE VERSICHERUNG BEI EINEM BRAND NICHT?

Versicherungen können die Zahlung nach einem Brand ganz oder teilweise verweigern, wenn bestimmte Umstände vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn der Versicherungsnehmer den Brand grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat. Auch die Verletzung vertraglicher Obliegenheiten kann zu einer Leistungsverweigerung führen. Ein Beispiel hierfür wäre die Missachtung von Sicherheitsvorschriften.

FAZIT: UMFASSENDER VERSICHERUNGS-SCHUTZ IST GOLD WERT

Bei Brandschäden durch Nachbarn erweist sich eine umfassende Wohngebäude- und Hausratversicherung als besonders wertvoll. Der große Vorteil der Sachversicherung gegenüber dem Schadensersatzrecht durch die Haftpflichtversicherung ist, dass der Neuwert- und nicht der Zeitwertschaden ersetzt wird. Überprüfen Sie regelmäßig Ihren Versicherungsschutz und passen Sie ihn bei Bedarf an, um im Schadensfall vollständig abgesichert zu sein.

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

Immobilienkauf unter Zeitdruck: Vorsicht bei Reservierungsvereinbarungen

Der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten eine einmalige Lebensentscheidung und will gut vorbereitet sein. Wer sich über seine Wünsche und Vorstellungen im Klaren ist, kann angesichts des knappen Angebots in vielen Regionen Deutschlands jedoch unter Druck geraten, den Kaufvertrag schnell zu schließen. Um Bedenkezeit zu haben, ohne dass ein anderer Bieter zuvorkommt, gehen Kaufwillige deshalb häufig eine Reservierungsvereinbarung ein. Üblicherweise regelt diese Vereinbarung die befristete Verpflichtung des exklusiv tätigen Maklers, das Grundstück während dieser Frist niemand anderem anzubieten. Im Gegenzug zahlt der Interessent eine Reservierungsgebühr. Kommt es zum Kaufvertrag, wird die Gebühr in aller Regel auf den Kaufpreis angerechnet. Falls der Kauf jedoch platzt, soll der Makler die Gebühr behalten dürfen.

Das ist problematisch. Denn nach dem Gesetz kann ein Makler nur dann eine Provision verlangen, wenn seine Bemühungen tatsächlich zum Abschluss eines Vertrags führen. Doch eine Reservierungsvereinbarung bringt ihm auch dann Geld, wenn genau das nicht der Fall ist. Kein Wunder also, dass eine solche Vereinbarung häufig im Kleingedruckten von Maklervertragsmustern auftaucht. Darüber gab es folglich einen juristischen Streit, den der Bundesgerichtshof (BGH) im vergangenen Jahr entschied: Laut des BGH-Urteils vom 20. April 2023 (BGH I ZR 113/22) ist eine solche Praxis gegenüber Verbrauchern nicht statthaft.

Aber mit Reservierungsvereinbarungen arbeiten nicht nur Makler, sondern auch Immobilienverkäufer. Grundsätzlich gilt: Verträge, die eine Partei rechtlich dazu verpflichten, eine Immobilie zu erwerben oder zu veräußern, müssen nach dem Gesetz notariell beurkundet werden. Darunter kann auch eine Reservierungsvereinbarung fallen. Und zwar dann, wenn die darin verlangte Reservierungsgebühr so hoch ist, dass ihr drohender Verlust praktisch zum Kauf nötigt. Auch wenn die Obergrenzen dieser Gebühr nicht verbindlich festgeschrieben sind – übersteigt die Reservierungsgebühr 10 bis 15 Prozent der ortsüblichen Maklerprovision, müssen Reservierungsvereinbarungen notariell beurkundet werden. Die Rechtsprechung kennt auch absolute Grenzen im mittleren vierstelligen Euro-Bereich sowie relative Obergrenzen,

deren Überschreitung eine notarielle Beurkundung erfordert. So hat sich etwa das Landgericht Köln eine Literaturmeinung zu eigen gemacht, nach der 0,3 Prozent des Kaufpreises diese relative Grenze seien – ohne dass es im dort entschiedenen Fall darauf angekommen wäre (LG Köln 2 O 292/19, Urteil vom 26.08.2021).

Kaufinteressenten sollten deshalb wissen: Wenn die in den Reservierungsvereinbarungen festgelegte Reservierungsgebühr diese Grenzen übersteigt, muss die Reservierungsvereinbarung notariell beurkundet werden. Andernfalls ist sie rechtlich nicht bindend. Weil es an dieser Beurkundung meist fehlt, stehen Reservierungsvereinbarungen juristisch häufig auf schwachen Füßen. VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag warnt allerdings davor, einfach zu unterzeichnen und dann zu hoffen, im Fall der Fälle das Geld wieder zu bekommen. „Der fast immer nötige Prozess kostet Nerven, Arbeit und zunächst wieder Geld, während man sich eigentlich mit der Immobiliensuche beschäftigen möchte“, so Rechtsanwalt Freitag.

Wer sich gegenüber konkurrierenden Kaufinteressenten einen Vorsprung verschaffen will, sollte seine Suche nach der passenden Immobilie daher gut vorbereiten. Dafür bietet der VPB auf seiner Website einen kostenlosen Ratgeber zum Download an.



**Ihr regionaler
Fachbetrieb**

**PHOTOVOLTAIK &
STROMSPEICHER**





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



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

Standorte

Oltmannsstraße 26
79100 Freiburg
Tel.: 0761-76656666

Schwabenmatten 15
79292 Pfaffenweiler
Tel.: 07664-4068500

GET Service

get-service.de



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

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

**Fachbetrieb
nach §19 WHG**

seemann www.tankschutz-seemann.de

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

TÜV-Mängelbeseitigung

Wohnungseigentümerin im Zahlungsrückstand

Entzug des Eigentums setzt eine Abmahnung voraus, die diese Konsequenz eindeutig ankündigt

Wohnungseigentümerin R geriet immer wieder mit Zahlungen in Rückstand. Deshalb wurde sie von einem Miteigentümer zweimal abgemahnt – einen Verwalter hatte die kleine Eigentümergemeinschaft (WEG) nicht. In der zweiten Abmahnung drohte der Miteigentümer Frau R mit einem Mahnverfahren. Als auch das nicht zum Erfolg führte, beschloss die WEG, der säumigen Zahlerin das Wohnungseigentum zu entziehen.

Mit demselben Beschluss wurde der Miteigentümer dazu ermächtigt, vor Gericht gegen die Eigentümerin Entziehungsklage zu erheben. Frau R focht jedoch sofort den WEG-Beschluss an und setzte sich durch: Das Landgericht Frankfurt erklärte ihn für ungültig (2-13 S 612/23). Vor einer Entziehungsklage hätte die betroffene Eigentümerin abgemahnt werden müssen, so das Landgericht. Dabei genüge es nicht, ihr nur eine Zahlungsklage oder ein Mahnverfahren anzudrohen.

Die Abmahnung müsse vielmehr eindeutig zum Ausdruck bringen, dass die Eigentümerin ihr Eigentum verlieren könne, wenn sie das abgemahnte Fehlverhalten nicht abstelle.

Entbehrlich sei eine Abmahnung nur im Ausnahmefall: Das treffe zu, wenn sie offenkundig aussichtslos sei, weil eine Verhaltensänderung nicht zu erwarten sei. Das manchmal schroffe oder beleidigende Verhalten von Frau R rechtfertige so eine Annahme nicht.

Es fehle also an einer Abmahnung. Allerdings sei der WEG-Beschluss auch noch aus einem anderen Grund hinfällig: Der Miteigentümer hätte Frau R sowieso nicht wirksam abmahnern oder verklagen können. Nach neuem WEG-Recht seien einzelne Eigentümer nicht mehr befugt, die WEG zu vertreten. Eine Abmahnung müsse in einer verwalterlosen Eigentümergemeinschaft entweder per WEG-Beschluss oder von allen Eigentümern (außer der/dem Abgemahnten) ausgesprochen werden.

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 05.09.2024 - 2-13 S 612/23

Juristischer Pressedienst

Beschluss zu „Balkonkraftwerken“ zu unbestimmt

Bauliche Veränderung muss nach „Art, Maß und Umfang genau beschrieben“ sein

Eine Eigentümersammlung fasste im Herbst 2023 den Beschluss, die Montage bzw. das Anbringen so genannter „Balkonkraftwerke“ (Solarstromanlagen) an den Balkonen der Eigentümer zu genehmigen. Zusätzlich wurde die Kostenfrage im Beschluss geregelt: „Künftige Wartungs- und Instandhaltungskosten einschließlich eventuell entstehender Schäden am Gemeinschaftseigentum trägt der jeweilige Eigentümer der Wohnung.“

Diesen Beschluss fand ein Eigentümer „zu unbestimmt“. Er focht ihn an, weil nähere Angaben zu Art, Maß und Umfang der baulichen Veränderung fehlten. So sah es auch das Amtsgericht Wiesbaden, das den Beschluss für unwirksam erklärte (915 C 2171/23). Nach neuem WEG-Recht seien zwar Beschlüsse zu baulichen Veränderungen nur dann unzulässig, wenn die Veränderungen die Wohnanlage grundlegend umgestalteten oder einen Eigentümer unbillig benachteiligten.

Damit entfalle aber nicht die Anforderung, dass Beschlüsse zu einer geplanten baulichen Veränderung konkrete Angaben enthalten müssten. Im strittigen Beschluss bleibe jedoch unklar, welche „Steckersolargeräte“ wie montiert werden sollten. Geklärt sei nur die Kostenfrage und die Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum. Das genüge nicht, denn am Markt werde eine Vielzahl von „Balkonkraftwerken“ in unterschiedlicher Größe und Form angeboten.

Die Installation könne daher so unterschiedlich ausfallen, dass die Wohnungseigentümer nach diesem Beschluss überhaupt nicht wüssten, was auf sie zukomme: wie die Baumaßnahmen technisch durchgeführt werden sollten und mit welcher Wirkung auf die Gebäudeoptik zu rechnen sei.

Grundsätzlich habe nach neuem WEG-Recht jeder Eigentümer Anspruch auf eigene Stromerzeugung mit einem Steckersolargerät. Entsprechende Beschlüsse müssten aber Details zu „Art und Umfang“ der baulichen Veränderung festlegen.

Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 26.04.2024 - 915 C 2171/23

Juristischer Pressedienst

Baudler
Dach
„wir steigen Ihnen aufs



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

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



Grabstein im Ziergarten

Aufstellung eines Grabsteins ist keine grundlegende Umgestaltung

Geschmäcker sind bekanntlich verschieden. Damit hierüber nicht gestritten werden muss, ist es gerade bei Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) sinnvoll, wenn in der Gemeinschaftsordnung spezifische Vorgaben für die Nutzung und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen festgelegt werden.

Sofern bauliche Veränderungen in diese Vorgaben hineinpassen, können entsprechende Beschlüsse grundsätzlich nicht erfolgreich angefochten werden. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 11. Oktober 2024 (V ZR 22/24) klargestellt. Nur wenn in Ausnahmefällen eine unbillige Benachteiligung des klagenden Eigentümers vorliegt, könnte eine Anfechtung noch erfolgreich sein.

DER FALL

Die Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wollten den verstorbenen ehemaligen Oberbürgermeister ihrer Stadt, der ehemals Teil der Gemeinschaft war, mit der Aufstellung eines privaten Gedenksteins ehren. Laut Beschluss sollte hierfür ein umgestalteter Grabstein im hinteren Teil des Grundstücks aufgestellt werden. In der Gemeinschaftsordnung war festgelegt, dass dieser Teil als Ziergarten angelegt werden solle, der zur Schönheit des Grundstücks beiträgt und der Erholung, dem Spiel und der Ruhe dient. Eine Eigentümerin wehrte sich gegen diesen Beschluss, da nach ihrer Auffassung der Ziergarten durch die Aufstellung des Grabsteins insbesondere mit der sich hinter dem Grundstück befindlichen Kirche wie ein Friedhof wirke. Da sie selbst um ihren Ehemann trauere, fühle sie sich durch diesen Anblick belastet. Ihre Anfechtungsklage landete schließlich beim BGH.

GRABSTEIN KEINE GRUNDLEGENDE UMGESTALTUNG

Die BGH-Richter wiesen das Ansinnen der klagenden Wohnungseigentümerin zurück. Zunächst stellten sie klar, dass die benachbarte Kirche bei der Erwägung nicht berücksichtigt werden dürfe. Schließlich sei diese ohnehin vorhanden und präge auch ohne den Grabstein den Eindruck des Ziergartens. Des Weiteren könnten grundsätzlich Skulpturen in einem Ziergarten, der der Schönheit dienen soll, aufgestellt werden. Das gelte auch für künstlerisch umgestaltete Grabsteine. Denn die Nutzung des Gartens zur Erholungszwecken werde hierdurch nicht beeinträchtigt, zumal der Grabstein im Vergleich zur Gesamtfläche des Ziergartens eher klein ausfalle. Seine Aufstellung erfülle damit die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung und könne daher keine grundlegende Umgestaltung sein.

KEINE UNBILLIGE BENACHTEILIGUNG

Auch eine unbillige Benachteiligung der Eigentümerin sahen die BGH-Richter nicht. Denn eine solche müsse immer den konkreten Eigentümer objektiv in einem besonderen Maße treffen. Aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände sei der aus ihrer Sicht „friedhofsähnliche“ Eindruck zwar für sie persönlich bedrückend, stelle aber gerade keine objektive unbillige Benachteiligung dar. Daher blieb die Anfechtung erfolglos.

FAKTISCHER WIDERSPRUCH

Offen ließ der BGH weiterhin, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss anfechtbar ist, wenn eine beschlossene bauliche Veränderung faktisch im Widerspruch zu einer Nutzungsvereinbarung steht. Da hier kein Widerspruch vorlag, konnten sich die Richter mit dieser Frage nicht befassen.

Gerold Happ

Buchbesprechung

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Das Werk bietet eine praxisorientierte und kompakte Kommentierung zum Wohnungseigentumsgesetz einschließlich seiner Bezüge zu anderen Gebieten wie dem Grundbuchrecht, dem Mietrecht und dem privaten Baurecht. Nutzerinnen und Nutzer finden eine wissenschaftlich fundierte, gleichwohl allgemein verständliche Erläuterung mit vielen Hinweisen für die praktische Umsetzung der rechtlichen Vorgaben. Auf aktuellem Stand findet sich die gesamte Rechtsprechung übersichtlich aufbereitet und gegliedert auch zu hochaktuellen Themen - wie etwa der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Für die Neuauflage sind eine Reihe von gerichtlichen Entscheidungen zum WEG-Recht ausgewertet und ihre praktischen Konsequenzen nachgezeichnet, etwa des BGH zu Prozesskosten

im WEG-Streit. Aktuell kommentiert vor allem die legislativen Änderungen durch das Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen - kommentiert.

Für Rechtsanwaltschaft, insbesondere Fachanwaltschaft für Miet- und WEG-Recht; vor allem eignet sich das Werk aber für Haus- und WEG-Verwalterinnen und -Verwalter.

Hügel / Elzer, Wohnungseigentumsgesetz: WEG; C.H.BECK, 4. Auflage, 2025; XVII, 1513 S., Hardcover (Leinen) 119,00€; ISBN 978-3-406-79613-5

Badsanierung

Von der Nasszelle zur Wohlfühloase

Nicht nur Küchen werden immer wohnlicher gestaltet, auch das Bad wandelt sich derzeit endgültig vom Funktionsraum in einen Lifestyle-Bereich. Nach Schätzung der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. (VDS) wartet jedes vierte Badezimmer in Deutschland auf eine Modernisierungsmaßnahme.

Nicht nur die Gestaltung ist wichtig für ein stimmungsvolles Bad. Die täglichen Abläufe müssen gut funktionieren. Design geht im Bad eine immer stärker werdende Symbiose mit Technik, digitalen Elementen und Aspekten der Nachhaltigkeit ein. Im Schnitt alle 15 bis 20 Jahre sanieren die Deutschen ihr Bad. Da dieser Raum in Bezug auf Planung und technische Ausstattung der bei Weitem komplexeste Bereich der Wohnung oder des Hauses ist, kann das Vorhaben entsprechend kostenintensiv werden. Im Rahmen einer bundesweiten Umfrage bei den Mitgliedern der Handwerkerkooperation bad & heizung AG im Oktober 2023 wurden für die Komplettanierung eines 7 bis 8 Quadratmeter großen Bades mittlerer Ausstattung durchschnittliche Kosten von 34.350 Euro ermittelt.

NEUER GRUNDRISS DURCH VORWANDTECHNIK

Da lohnt es sich, Entscheidungen mit Blick auf die Zukunft zu treffen. So kann dank der sogenannten Vorwandtechnik der bestehende Grundriss komplett neu gedacht werden: Dabei verschwindet hinter den Vorwänden, die aus einem stabilen Tragwerk errichtet werden, die gesamte Sanitärtechnik wie Installationsleitungen, Rohre oder der Spülkasten. Insbesondere bei älteren Bestandsbauten ist es ratsam, bei einer Komplettanierung bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen in der Wand auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls erneuern zu lassen. Befindet sich die Wohnung in einer Wohnungseigentümergesellschaft, sollte die Verwaltung vor Beginn des Bauvorhabens darüber informiert werden, um bereits im Vorfeld zu klären, wie bei einer eventuell auftretenden notwendigen Rohrsanierung vorgegangen wird. Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen – etwas die Trinkwasserleitung – befinden sich per Gesetz im Gemeinschaftseigentum. Daher ist eine Abstimmung mit der Verwaltung wichtig. Zudem ist es sehr hilfreich, die freigelegten Rohre und Leitungen zu vermessen und zu fotografieren, um festzuhalten, wo später in die Wand gebohrt werden darf.



Kleine-Albers
HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

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



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

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

BODENGLEICHE DUSCHE STATT BADEWANNE

Häufig wird bei einer Sanierung die vorhandene Badewanne gegen eine großzügige bodengleiche Dusche ausgetauscht. Werden der Boden- und Duschbereich mit ein und derselben Fliese belegt, wirkt das Bad optisch geräumig. Ein leichtes Gefälle im Duschbereich lässt das Wasser abfließen. Allerdings hat das Verlegen der Fliesen seine Tücken: Verwendet man einen mittigen Wasserablauf, müssen große Fliesen zum Ablauf hin abgesenkt und deshalb geschnitten werden, um das Gefälle zu gewährleisten. Die Folge: Das klare Fugenbild zieht sich nicht durch den gesamten Bodenbelag. Werden eher kleine Fliesen verwendet, entstehen viele Fugen, die im Laufe der Jahre unansehnlich werden können. Die neue Königsklasse sind daher Ablaufsysteme, die außerhalb der begehbarer Fläche im Sockelbereich in die Wand integriert sind. Das Wasser fließt in eine Rinne oder aber in eine Öffnung mit Blende, statt unter den Füßen zu versickern. Eine gute Alternative bieten Duschtassen, die bündig in den Boden gesetzt werden. Es gibt sie in vielen Farben, manche Hersteller bieten sogar Modelle an, die mittels einer speziellen Technik passend zum Muster der Bodenfliesen bedruckt sind.

WANDFARBE STATT FLIESEN

Der Effekt farbiger Sanitärobjecte ist beeindruckend. Beispielsweise wirkt eine weiße Duschtasse in einem farbig gefliesten Fußboden als Fremdkörper und verkleinert optisch das Bad. Ein farblich auf den Fußboden abgestimmtes Modell dagegen fügt sich optisch harmonisch ein und lässt den Raum großzügiger wirken. Ist ein bündiger Einbau beispielsweise in Altbauten aus technischen Gründen nicht machbar, stehen Duschtassen mit sehr geringer Höhe zur Verfügung.

Im Dusch- und Badewannenbereich sind Wandfliesen die erste Wahl. Doch für die restlichen Wände, selbst hinter dem Waschbecken, gibt es alternativ spezielle Wandfarben, die absolut feuchtigkeitsbeständig und wischfest sind. Dementsprechend kann der Raum in angesagten Farbtönen gestrichen werden. Zahnpastaspritzer lassen sich im Handumdrehen wegwischen.

Susanne Speckter

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

Bodenbeläge fixieren

Alternativen zum Klebstoff

Bodenbeläge vollflächig auf den Untergrund zu kleben, bietet zahlreiche Vorteile: eine verbesserte Wärmeübertragung bei Fußbodenheizungen, bessere Dämmung des Raumschalls und zuverlässigen Schutz vor Feuchtigkeit. Dennoch zögern viele, da das Entfernen klassisch geklebter Beläge aufwendig ist – besonders in Mietwohnungen oder wenn häufiger der Einrichtungsstil geändert werden soll. Zum Glück gibt es clevere Alternativen, die Flexibilität und Langlebigkeit verbinden: Klebebänder, Fixierungen und Verlegeunterlagen.

Großflächige Klebebänder ermöglichen es, Teppiche, Vinyl- oder Designbeläge sicher und unkompliziert mit dem Untergrund zu verbinden. Besonders praktisch: Selbst auf vorhandenen Glattbelägen oder Teppichen mit kurzem Flor lassen sich neue Böden damit fixieren. Wellen, Blasen oder Beulen gehören dank der festen Verbindung der Vergangenheit an. Zudem sind hochwertige Klebebänder emissionsarm (erkennbar am Emicode-Siegel), was für eine gesunde Raumluft sorgt. Ein weiterer Vorteil: Bei Renovierungen lässt sich der Belag problemlos und rückstandsfrei entfernen.



Fixierungen werden wie ein Kleber vollflächig aufgetragen, bleiben jedoch flexibel und leicht entferbar. Besonders vorteilhaft sind sie in Kombination mit Fußbodenheizungen, da sie eine hervorragende Wärmeübertragung gewährleisten. Nach Jahren lassen sich fixierte Böden ohne großen Aufwand abziehen, und eventuelle Rückstände können einfach entfernt werden. Auch hier sorgen emissionsarme Produkte, gekennzeichnet mit dem EC1-Siegel, für ein gesundes Raumklima.

Wenn der Untergrund – beispielsweise Naturstein oder empfindliches Parkett – geschützt werden soll, sind Verlegeunterlagen ideal. Sie schaffen eine stabile Basis, auf die der Bodenbelag geklebt werden kann, ohne den sensiblen Untergrund zu beschädigen. Zusätzlich bieten einige Varianten eine Trittschallreduzierung, sind jedoch aufgrund ihrer Dämmwirkung nur bedingt für Fußbodenheizungen geeignet. Die Verlegeunterlagen lassen sich ebenfalls leicht entfernen, ohne Rückstände zu hinterlassen.

Parkett gut pflegen und richtig renovieren

Parkett ist der Dauerläufer unter den Bodenbelägen. Denn bei guter Pflege hält es viele Jahrzehnte und länger. Historische Vorbilder zeigen: Parkett kann viele Generationen bestens überdauern. Wie man den Holzfußboden gut pflegt und bei Bedarf richtig renoviert, erklärt der Verband der Deutschen Parkettindustrie (vdp).

Von der Natur über Jahrzehnte geformt, um fachgerecht verarbeitet zu werden und das Wohnen dauerhaft natürlich zu machen: Diesen Weg nimmt Holz für Parkettfußböden vom Wald bis in die Wohnung. Ist das Parkett einmal zu Hause fachgerecht verlegt, liegt es an den Bewohnern, mit ihrem neuen Parkett lange glücklich zu sein. Am besten gelingt das über gute und regelmäßige Pflege mit den richtigen Mitteln. Das gilt für die beliebte Eichen-Deckschicht ebenso wie für andere Holzarten wie Kirsche, Esche oder Ahorn, für Dielen- ebenso wie für Fischgrät- oder Mosaik- oder Tafelparkett, für geölt das ebenso wie für lackiertes Parkett.

ÖL ODER LACK

Für welches Finish des Parketts man sich auch entschieden hat: Öl und Wachs ebenso wie Lack schützen das Parkett erst einmal sehr gut. Beim Öl-Finish kann der Parkettboden atmen und die natürlichen Holzstrukturen bleiben erhalten. Gleichzeitig ist geölt oder gewachster Parkettfußboden aber auch pflegeintensiver als ein Lack-Finish. Eine Behandlung mit Pflegemitteln sollte daher etwas häufiger stattfinden.

Egal ob Eigenheim oder Mietwohnung – moderne Verlegemethoden sind eine clevere Alternative für Klebstoffe. Sie bieten für jede Situation die passende Lösung. Um optimale Ergebnisse zu erzielen, empfiehlt sich die Beratung und Ausführung durch einen Fachmann. So bleibt der Bodenbelag sicher fixiert, ohne Kompromisse bei Ästhetik, Komfort und Wohngesundheit einzugehen – und lässt sich bei Bedarf ebenso einfach wieder austauschen.



Ringwald
Hubert Ringwald

Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau

Neue Dachstühle
Dachsanierungen
Altbau-sanierungen
Aufstockungen
Balkonsanierung
Balkone
Flachdächer

Dachdeckerei

Holzhäuser
Holzfassaden
Wärmedämmung
Dachfenster
Vordächer
Carports
Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10

79211 Denzlingen

Telefon (076 66) 56 38

Telefax (076 66) 84 28

info@ringwald-holzbau.de

www.ringwald-holzbau.de

SO BLEIBT DAS PARKETT LANGE WIE NEU

Damit das Parkett lange unversehrt bleibt, helfen ein paar einfache Regeln: Der Boden sollte regelmäßig, zumindest einmal pro Woche gesaugt und gewischt werden. Um Kratzer zu vermeiden, sollte beim Saugen der Bürstenkranz des Staubsaugers benutzt werden. Beim Wischen nur nebelfeucht mit einem gut ausgewrungenen Tuch wischen, nicht nass, um ein Aufquellen des Bodens zu vermeiden. Dem Wischwasser sollte ein gutes Pflegemittel in der richtigen Dosierung beigegeben werden, um dem Parkett extra viel Widerstandskraft zu geben. Stets zu beachten sind die Hinweise des Herstellers. Nach dem Reinigen kann das Parkett mit einem trockenen Fliestuch poliert werden, um kleinen Kratzern vorzubeugen. Störende Kratzspuren auf Holzböden lassen sich mit passenden, wichen Filzgleitern unter Stuhl- und Tischbeinen leicht vermeiden. Beim Möbelrücken bietet es sich an, dicke Socken über die Möbelfüße ziehen, damit das Parkett ohne Kratzer bleibt.

Wie intensiv gepflegt werden sollte, hängt natürlich auch davon ab, wie stark das Parkett beansprucht wird. Der Holzfußboden im Flur, über den tagein, tagaus viele Menschen mit festem Schuhwerk laufen, braucht häufigere Pflege als das Parkett im Schlafzimmer, das man am liebsten barfuß betritt, wie der vdp erläutert. Auch die Parkettbearbeitung spielt für die Pflegeintensität eine Rolle: Gebürstete oder strukturierte Oberflächen erfordern einen höheren Pflegeaufwand und sind schmutzempfindlicher. Bei strukturierten Oberflächen sollte die Reinigung in Strukturrichtung erfolgen. „Bei gutem Umgang mit dem Parkett belohnen sich die Bewohner reichlich. Der Holzfußboden verändert sich nämlich im Sonnenlicht, dunkelt etwas nach, erreicht noch mehr Tiefe und altert quasi wie ein guter Wein, der mit zunehmendem Alter an Ausdruck gewinnt“, sagt der vdp-Vorsitzende Michael Schmid.

WANN EIN ABSCHLIFF INFRAGE KOMMT

Sollte der Parkettboden trotz aller Sorgfalt im Lauf der Jahre stärkere Beschädigungen erleiden, bietet sich häufig zunächst eine Reparatur einzelner schadhafter Stellen an. Eine Reparatur tiefer Kratzer oder Dellen im Parkett ist nicht nur aus optischen Gründen empfehlenswert, sondern sie schützt auch das Material. Entscheidet man sich indes für eine Renovierung, dann sollte bei lackiertem Parkett die gesamte Oberfläche abgeschliffen werden. Anschließend wird eine neue Versiegelung aufgetragen. Bei geöltem Parkett kann es hingegen ausreichen, nur Teile des Bodens abzuschleifen und nachzuölten. Beides ist handwerklich anspruchsvoll und damit in der Regel ein Job für den qualifizierten Fachbetrieb. „Ein maschineller Schliff mit anschließender Versiegelung, durchgeführt von einer Fachfirma, lässt den Boden wieder wie neu erstrahlen“, erklärt Parkettexperte Schmid. Wie oft ein Abschliff möglich ist, richtet sich nach der Stärke der Laufschicht aus Holz. Bei Mehrschichtparkett reicht diese Schicht von 2,5 bis 6 Millimetern. Massivparkett besteht dagegen aus bis zu 22 Millimeter dickem Holz. „Wird ein Parkettboden renoviert, werden zwischen 0,1 und 0,5 Millimeter der Nutzschicht abgetragen. Selbst bei nur 3 Millimetern Nutzschicht kann der Boden mehrmals aufgearbeitet werden. Es verbleibt weiterhin eine gut nutzbare Laufschicht für den natürlichen Wohlfühleffekt“, erläutert Michael Schmid.



Wärmepumpen: Die wichtigsten Fragen und Antworten

Welche Heizkörper sind geeignet? Sind Wärmepumpen klimafreundlich?

Wärmepumpen sind eine zuverlässige, sichere und robuste Heizungstechnik. Sie nutzen die Wärme aus der Umgebungsluft, der Erde oder dem Grundwasser und speisen sie in das Heizungssystem ein. Mithilfe von Strom, der immer häufiger aus erneuerbaren Energien stammt, heben die Geräte Umweltenergie besonders effizient auf Heizungsniveau. Bis zu drei Viertel der Heizwärme stammt aus der Umwelt, ein Viertel wird über den Strom bereitgestellt. Trotzdem sind noch viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer unsicher, ob sie die Technik nutzen sollen. Die zehn wichtigsten Bedenken und wie man sie entkräften kann, hat nun das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau in einer zweiteiligen Serie zusammengestellt. Der zweite Teil beantwortet Fragen rund um passende Heizkörper und die CO₂-Vermeidung. Gezeigt wird außerdem, wie Eigentümerinnen und Eigentümer selbst herausfinden können, ob sich eine Wärmepumpe für ihr Haus eignet.

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.

SIND WÄRMEPUMPEN KLIMAFREUNDLICH?

Ja. Der Hauptteil der Wärme kommt klimaneutral aus der Umgebung, der Rest über Strom. Aufgrund des steigenden Anteils erneuerbarer Energien im Strommix in den kommenden Jahren – aktuell liegt er bereits bei über der Hälfte – werden Wärmepumpen künftig noch klimafreundlicher. Was die CO₂-Emissionen angeht, schneiden Wärmepumpen trotz des im Strommix noch enthaltenen Kohlestroms über das ganze Jahr betrachtet deutlich besser ab als moderne Erdgas- oder Ölheizungen. Damit die CO₂-Emissionen noch weiter sinken, empfiehlt es sich, die Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage zu kombinieren.

WELCHE HEIZKÖRPER EIGNEN SICH FÜR EINE WÄRMEPUMPE?

Viele. Mit Flächenheizungen wie Fußboden-, Wand- oder Deckenheizungen laufen Wärmepumpen am effizientesten. Denn Flächenheizungen geben aufgrund ihrer besonders großen Oberfläche die Wärme bei sehr niedriger Temperatur ab. Mit ihnen muss das Wasser daher weniger stark erwärmt werden als mit normalen Heizkörpern. „Aber auch mit konventionellen

Heizkörpern können Wärmepumpen kostensparend heizen“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Dabei hilft, dass viele Heizkörper großzügig ausgelegt wurden und daher vielfach überdimensioniert sind. „Oft stecken dahinter ästhetische Gründe, etwa dass der Heizkörper genau so breit sein soll wie das darüberliegende Fenster“, so Hettler.

Solche übergroßen Heizkörper sind für Wärmepumpen praktisch. Durch die größere Oberfläche können die Räume auch mit niedrigen Temperaturen gut beheizt werden. Der Umbau hin zu einer Flächenheizung ist dann nicht erforderlich. Reichen einzelne der bestehenden Heizkörper nicht aus, gibt es die Möglichkeit, diese gegen größere Modelle oder sogenannte Niedertemperaturheizkörper auszutauschen. Letztere verteilen die Wärme zusätzlich mit leisen, kleinen Ventilatoren, die in den Heizkörper eingebaut sind.

WIE TEUER IST ES, NEUE HEIZKÖRPER EINZUBAUEN?

Der Einbau einer Fußbodenheizung kostet je nach Größe des Hauses oder der Wohnung rund 50 Euro pro Quadratmeter, wenn man den Estrich erhalten und Heizleitungen „einfräßen“ kann. Dabei sägt ein Installateur mit einer Fräse Schlitzte für die Leitungen der Fußbodenheizung in den Estrich. Mit neuem Fußbodenauflauf sind rund 100 bis 150 Euro pro Quadratmeter fällig – je nach Aufbau und Belag. Neue Heizkörper kosten – je nach Anzahl und Abmessungen – zwischen 500 und 1.000 Euro pro Stück.

WIE KANN ICH HERAUSFINDEN, OB MEINE ALten HEIZKÖRPER AUSREICHEN?

Die beste Lösung ist es, vorab für jeden Raum die Heizleistung der Heizkörper von Fachleuten nachzurechnen zu lassen. So kann man entscheiden, ob die alten Heizkörper ausreichen, einzelne Heizkörper durch Modelle mit größerer Übertragungsfläche ersetzt werden müssen oder eine Flächenheizung installiert werden sollte.

„In dem Zuge sollte man auch prüfen, ob ein hydraulischer Abgleich an der Heizungsanlage vorgenommen wurde“, rät Gerhard Freier von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg. „Er sorgt dafür, dass an jedem Heizkörper die individuell erforderliche Menge Heizungswasser ankommt. In der Regel muss das Heizungswasser dann weniger stark erwärmt werden. Das ist für Wärmepumpen wichtig, denn sie arbeiten so effizienter.“ Ein hydraulischer Abgleich für ein kleines Gebäude schlägt für Planung und Umsetzung je nach Aufwand mit 1.000 bis 3.000 Euro zu Buche. Neue Heizkörper und den hydraulischen Abgleich fördert der Staat mit einem Zuschuss von bis zu 20 Prozent.

WOHER WEISS ICH, OB MEIN HAUS ODER EINE WOHNUNG FIT FÜR EINE WÄRMEPUMPE IST?

Das ist relativ einfach. An einem kalten Tag in einer Frostperiode stellt man die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf 50 bis 55 Grad ein und dreht dann die Thermostate an den Heizkörpern auf 20 Grad Celsius. Das ist die Stellung drei am Thermostatkopf. Werden anschließend alle Räume ausreichend warm, ist das Haus fit für eine Wärmepumpe. Wenn nicht, muss nachgebessert werden, gegebenenfalls auch mit Dämmmaßnahmen. Energieberaterinnen und -berater helfen hier weiter.

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

Fenster der Zukunft

Mehr Licht, weniger Gewicht

Immer mehr Bauherren und Hausbesitzer fragen sich: Wie kann ich meinen Beitrag zum Klimaschutz leisten und gleichzeitig meine Heizkosten senken? Eine Antwort darauf liegt im Fensterrahmen – genauer gesagt: in der Wahl der Verglasung. Behaglichkeit, angenehm helle Räume und nachhaltiges Bauen – das sind die Wünsche, die heute mehr denn je unser Wohnen prägen. Kneer-Südfenster macht es Bauherren und Renovierern jetzt einfach, diese Visionen mit Klimaschutz und Ressourcenschonung zu verbinden: durch Fenster mit einer 3-fach-Isolierverglasung aus Leichtglas, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch innovativ bis ins Detail sind. Was 2023 mit dem Kunststoff-Fenster KF 700 begann, entwickelt sich zum neuen Nachhaltigkeits-Trend. Heute bietet der deutsche Hersteller sein gesamtes Fenstersortiment aus Holz, Aluminium-Holz, Kunststoff und Aluminium-Kunststoff wahlweise mit konventioneller oder leichter 3-fach-Verglasung an.

Schon beim ersten Blick auf die zukunftsweisende Lösung wird klar: Weniger ist hier mehr. Die neue Leichtglas-Technologie setzt auf einen dünneren Glasauflauf von 4-2-3 Millimetern – und spart damit 25 Prozent Gewicht im Vergleich zu herkömmlichen Scheiben, die einen Aufbau von 4-4-4 Millimetern aufweisen. Das hat weitreichende Vorteile: Weniger Glasgewicht bedeutet weniger CO₂-Emissionen bei der Herstellung und beim Transport sowie eine Entlastung für alle, die mit den Fenstern hantieren – von der Verladung bis zur Montage. Mit weniger Kraftaufwand wird der Alltag für Handwerker ein gutes Stück leichter, und kürzere Einbauzeiten reduzieren letztlich auch die Kosten der Investition. Vor allem aber macht die 3-fach-Isolierverglasung mit Leichtglas das Wohnen komfortabler. Das geringere Gewicht erleichtert das Öffnen und Schließen, schont die Beschläge und verlängert die Lebensdauer der Fenster. Und weil weniger Masse mehr Licht durchlässt, sorgt Leichtglas für sonnendurchflutete Räume – ein echtes Plus an Wohnqualität.

Auch die Energieeffizienz wird durch das Leichtglas verbessert. Denn der Glasauflauf bietet mehr Raum zwischen den Scheiben, der mit hochisolierendem Edelgas gefüllt ist. Mit beeindruckenden U-Werten, die bis auf 0,68 W/m²K sinken, sparen Leichtglas-Fenster Heizkosten und tragen aktiv zum Klimaschutz bei. Hinzu kommt eine optimierte Schalldämmung aufgrund des cleveren Glasaufbaus. Straßenlärm bleibt draußen, während drinnen Ruhe und Behaglichkeit einziehen – ein Gewinn für jeden Wohnraum.

Mit Leichtglas ermöglicht Kneer-Südfenster modernes, ressourcenschonendes Bauen und Modernisieren ohne Kompromisse. Die Fenster vereinen Komfort, Energieeffizienz und Langlebigkeit und erfüllen damit hohe Ansprüche an eine nachhaltigere Zukunft. Weitere Informationen: www.kneer-suedfenster.de/kaufen/leichtglas



Nachhaltigkeitstipps für Haus und Garten

Mit kleinen Veränderungen viel bewirken

Mit nachhaltigen Lösungen für die Gestaltung von Haus und Garten schonen Sie nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel.

Im Alltag können Sie im Handumdrehen viel bewirken. Jedes Zimmer Ihres Hauses bietet dabei Möglichkeiten, den Alltag nachhaltiger zu gestalten. Hier einige Tipps für die verschiedenen Wohnbereiche:

WOHNZIMMER

Im Wohnzimmer, dem Herzstück des Hauses, können Sie mit LED-Beleuchtung und der Nutzung von Tageslicht Energie sparen. Achten Sie auch bei der Unterhaltungselektronik auf Energieeffizienz.

KÜCHE

Die Küche bietet großes Einsparpotenzial. Moderne, sparsame Geräte können den Stromverbrauch erheblich senken. Kleine Verhaltensänderungen wie das Kochen mit Deckel oder die optimale Befüllung des Geschirrspülers machen sich schnell positiv bemerkbar.

BADEZIMMER

Im Badezimmer helfen wassersparende Armaturen und Duschköpfe, den Verbrauch zu reduzieren. Die richtige Wahl von Körperpflegeprodukten und die Vermeidung von Mikroplastik tragen zusätzlich zur Nachhaltigkeit bei.

SCHLAFZIMMER

Für ein nachhaltiges Schlafzimmer empfehlen sich Matratzen und Bettwäsche aus natürlichen Materialien. Eine effiziente Raumtemperaturregulierung verbessert nicht nur die Schlafqualität, sondern spart auch Energie.

HOMEOFFICE

Im Homeoffice lohnt sich der Einsatz energieeffizienter Geräte. Die richtige Beleuchtung und ein durchdachtes Raumkonzept steigern die Produktivität und schonen die Umwelt.

GRÜNE OASE: DER NACHHALTIGE GARTEN

Mit diesen Nachhaltigkeitstipps schützen Sie aktiv die Umwelt:

1. Bevorzugen Sie heimische Pflanzen. Sie sind an unser Klima angepasst, benötigen weniger Pflege und bieten heimischen Insekten und Vögeln Nahrung sowie Lebensraum.
2. Nutzen Sie Regenwasser clever. Regentonnen oder -zisternen fangen Niederschläge auf, die sich hervorragend zur Bewässerung eignen.
3. Kompostieren Sie Gartenabfälle und organische Küchenreste. Der resultierende Kompost ist ein hochwertiger natürlicher Dünger.
4. Schaffen Sie insektenfreundliche Räume. Ein Insektenhotel oder naturlässige Ecken bieten vielen Arten Unterschlupf und Nistmöglichkeiten.
5. Verzichten Sie auf chemische Pflanzenschutzmittel. Setzen Sie stattdessen auf biologische Schädlingsbekämpfung und natürliche Stärkungsmittel.

GIBT ES AUCH NACHHALTIGE VERSICHERUNGEN?

Ja, es gibt inzwischen Versicherungen, die Nachhaltigkeit in die Verträge schreiben. Zum Beispiel erweitern Sie mit dem Pro-Klima-Modul der GEV Ihre Wohngebäude- und Hausratversicherung nachhaltig:

- Kostenübernahme für energieeffiziente Haushaltsgeräte nach Schäden,
- Schutz für Balkonkraftwerke und E-Auto-Ladekabel,
- für jeden Vertrag wird ein Baum gepflanzt.

Ein umfassender Versicherungsschutz für Gebäude und Hausrat sorgt für Ihre finanzielle Absicherung im Schadenfall.

FAZIT: NACHHALTIGKEIT LOHNT SICH IM ALLTAG

Mit den genannten Tipps sparen Sie Energie und Wasser, reduzieren Ihre Kosten und schaffen ein gesünderes Lebensumfeld. Damit profitieren Sie von einem bewussteren, autonomen und kostengünstigeren Lebensstil.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung



Immobilienverkauf 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




Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf

Jetzt Termin sichern am 26.03.2025

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 26.03.2025 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)

Bundesweite Vermieterbefragung

Ihre Meinung zählt: Vermieterbefragung 2025 startet am 1. Januar

Zum Jahresbeginn 2025 startet die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland, die auch von Haus & Grund Freiburg unterstützt wird. Ziel dieser groß angelegten Umfrage ist es, ein umfassendes Bild der aktuellen Situation privater Vermieter in Deutschland zu zeichnen. Ihre Erfahrungen und Herausforderungen sind dabei von unschätzbarem Wert, um die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gezielt zu verbessern.

WARUM IST DIE UMFRAGE WICHTIG?

Private Vermieter tragen eine immense Verantwortung: Sie stellen Wohnraum zur Verfügung und sind gleichzeitig mit stetig wachsenden gesetzlichen und wirtschaftlichen Anforderungen konfrontiert. Die Vermieterbefragung gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Sicht der Dinge einzubringen und direkt Einfluss auf die Interessenvertretung von Haus & Grund zu nehmen. Die Ergebnisse der Umfrage fließen in unsere politische Arbeit ein, um Ihre Anliegen fundiert und kraftvoll zu vertreten.

WIE LÄUFT DIE UMFRAGE AB?

Die Teilnahme an der Umfrage ist ab dem 1. Januar 2025 möglich, erfolgt online und läuft bis zum 16. März 2025. Die Befragung ist vollständig anonym, Ihre Daten werden sicher verarbeitet und nur in aggregierter Form ausgewertet. Ihre Privatsphäre bleibt jederzeit geschützt.

So können Sie teilnehmen:

Die Umfrage ist unter dem Link hausund.co/vb2025 erreichbar. Alternativ können Sie mit Ihrem Smartphone den unten angegebenen QR-Code scannen, um direkt zur Befragung zu gelangen.



Mietvertragsportal von Haus & Grund Freiburg

Ende der Schufa-Auskünfte

Sofern Sie unser Mietvertragsportal zum Erstellen von Mietverträgen nutzen, konnten Sie darüber vor einer Neuvermietung bisher auch Schufa-Auskünfte einholen.

Diese Möglichkeit ist mit Ablauf des 31.12.2024 entfallen, da die Schufa die Zusammenarbeit mit den Haus & Grund Verbänden beendet hat.

Leider ist noch keine Nachfolgelösung in Sicht. Dies deshalb, da es vermehrt Hackerangriffe auf Auskunfteien gab. Bevor wir Ihnen eine neue Lösung anbieten können, möchten wir unbedingt die Weiterentwicklung der Datensicherheit abwarten. Verschiedene Auskunfteien arbeiten daran fieberhaft. Noch gibt es aber keine abschließenden Ergebnisse.

Sie können jedoch von Mietinteressenten jederzeit eine Eigenauskunft von der Schufa verlangen, die von den Mietinteressenten selbst eingeholt werden muss. Dann haben Sie die gleichen Informationen wie bei einer Schufa-Abfrage durch Sie selbst.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND

November 2024, **119,9**

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Dezember 2024, **120,3**

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 01.01.2025 bis 30.06.2025 **2,27%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **7,27%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **11,27%**.



**Mieter-
Bonitätsauskunft?**

**Dafür haben
wir jemanden!**

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

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



Adressänderung?

Neue E-Mail-Adresse? Neue Bankverbindung?

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

Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Unsere Dienstleistungen

BÜROZEITEN

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

PERSÖNLICHE BERATUNGEN

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

Telefonische Beratung unter 0761/2088857, Fax 2088875

Für alle persönlichen Beratungen ist eine Terminvereinbarung erforderlich.

TELEFONISCHE RECHTSBERATUNG 0761/38056 - 99

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

WEITERE LEISTUNGEN

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 21.02.2025

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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



BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift

**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg



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

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



seit 1870

Klar Adolf
Sanitärtechnik

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

MANNER
Gipser- und
Stukkateurbetrieb



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

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

Nasse Wände? Feuchter Keller?



ANALYSIEREN. PLANEN. SANIEREN.

Abdichtungstechnik Thomas Walzer

07644 - 929496 oder 07641 - 9674469

www.isotec-walzer.de

ISO-TEC
IMMER BESSER.

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

Können wir.
Machen wir.

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau



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

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.

07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

veeser.putz@t-online.de

Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

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

Wärmeschutzfenster Sonderkonstruktion
Schallschutzfenster Verglasung
Verbundfenster Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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