

109. Jahrgang

Ausgabe
03 | 2025

Freiburger **Hausbesitzer-Zeitung**

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



**Wasser und
Energie sparen**

INVESTITIONEN,
DIE SICH LOHNEN

**Terrassen- und
Balkonböden**

AUF DIE NUTZUNG KOMMT ES AN

**RA P.-D. Schnabel
im Ruhestand**

SEIT ÜBER 30 JAHREN FÜR
HAUS & GRUND FREIBURG TÄTIG



GUNDELFINGEN

bezugsfreies Reihemittelhaus, Wohnfläche ca. 113 m², 4 Zimmer, Grundstück ca. 213 m², Baujahr 1980, Gasheizung, Energieausweis beauftragt, Hobbyraum und Waschküche im UG, Terrasse und kleiner Garten

KP € 598.000,- INKL. GARAGE

EMMENDINGEN

3-Zimmer-Wohnung ca. 101 m² im EG mit Terrasse, kleiner Garten, offene Wohnküche, 2 Bäder, Baujahr 2013, KWK-Heizung + Photovoltaik VA 74,8 kWh/m²a, B, seit Nov. 2023 vermietet, KM € 14.400 p.a.

KP € 520.000,- INKL. AUSSENSTELLPLATZ



UMKIRCH

Gepflegtes Zweifamilienhaus, ideal für die Familie, Grundstück ca. 562 m², Baujahr 1911, neue Fenster 2008, Wohnfläche ca. 172 m², EG (3 ZW, vermietet, ca. 69 m²), OG (103 m², bezugsfrei), großer Garten, gedämmter Speicher, ausgebauter Schopf, kleine Werkstatt, Garage, 2 Außenstellplätze, neue Luftwärmepumpe, VA 72,4 kWh/m²a, B, KP € 650.000,-



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.immobilien@haus-grund-freiburg.de

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Wasser und Energie sparen
Investitionen, die sich lohnen
- 5 Brandgefahr durch E-Bike-Akkus
So können Sie sich schützen
- 6 Dynamische Stromtarife
Sparen durch passgenauen Verbrauch
- 7 Aufwärtstrend der Bauzinsen im Anschluss stabilisiert
- 7 Kommentar
Wort des Jahres

RECHT & STEUER

- 8 Datenschutz
Mieterdaten müssen vorgelegt werden
- 8 Erbe der Mutter ausgeschlagen
Kann die Tochter diese Entscheidung später rückgängig machen?
- 9 Mietshaus „verwahrlost“?
Mieterin bemängelt mangelhafte Gartenpflege und Hausreinigung
- 9 Kündigungsgrund: Sanierungsmaßnahmen
- 10 Vorgetauschter Eigenbedarf
Schuldet der Vermieter dem Ex-Mieter den Mehrerlös vom neuen Mieter?
- 10 Nichtige Klausel im Maklervertrag
- 11 Der Grundsteuerbescheid ist da - und nun?
Seit dem 1. Januar gilt die neue Grundsteuer. Nunmehr werden die Steuerzahler die Grundsteuerbescheide von den Kommunen erhalten. An dieser Stelle sollen die wichtigsten Fragen rund um diesen Bescheid geklärt werden.

WOHNUNGSEIGENTUM

- 12 Die größten Irrtümer beim Vererben
Alles Wissenswerte rund um den Nachlass
- 13 Digitaler Türspion in der Wohnanlage
- 13 Gegen Eigentümerbeschlüsse geklagt
- 14 Mit der Nachfrage nach Miet- und WEG-Verwaltern steigt auch das Honorar
- 15 Anpassung der Kostenverteilung in Wohnungseigentümergeinschaften
Kostenlast durch Mehrheitsbeschluss

Vortrag

Vermieten im Eigenheim – ein Faktencheck

Im Rahmen des Freiburger Projekts
„kleiner wohnen – besser wohnen“

15. April 2025

Weitere Infos auf Seite 7

RUND UMS HAUS

- 16 Terrassen- und Balkonböden
Auf die Nutzung kommt es an
- 17 Outdoor-Möbel
Wohlfühloase im Freien
- 18 Sanierputz stoppt Salze im Mauerwerk
Abplatzungen von Putz und Farbe dauerhaft verhindern
- 18 Bodenbelag-Trends
Stilvoll, praktisch, zeitlos

VERBANDSINFO

- 19 RA Peter-Dietmar Schnabel geht nach über 30 Jahren in den Ruhestand
- 20 Rechtsberatung des Verbands erhält anwaltliche Verstärkung - Rechtsanwältin Olga Sofia Eschwe neu im Team
- 20 Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 10-jähriges Dienstjubiläum Frau Freygang
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

Fachbetrieb für Fenstersanierung
Seit 1979! - auch für Denkmalschutzfenster!

bau-ko
FENSTER SERVICE

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

Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

bis zu **20% staatl. Zuschuss** auf
Isolierglasaustausch & Fensterabdichtungen
seit 1979 Fenstersanierung
www.isolierglasaustausch.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

Wasser und Energie sparen

Investitionen, die sich lohnen

Energie- und Wasserressourcen werden immer knapper, während die Kosten kontinuierlich steigen. Immobilieneigentümer haben zahlreiche Möglichkeiten, ihren Verbrauch zu reduzieren und dadurch Kosten zu sparen, ihren ökologischen Fußabdruck zu verringern und zudem den Marktwert ihrer Immobilie zu steigern.

Bevor bauliche und technologische Maßnahmen in den Blick genommen werden, lohnt sich zunächst ein Blick auf das eigene Verhalten: Kleine Maßnahmen im Alltag können bereits große Wirkung erzielen. Zum Beispiel spart Stoßlüften im Vergleich zu dauerhaft gekippten Fenstern nicht nur Energie, sondern sorgt auch für ein besseres Raumklima. Durchflussbegrenzer an Wasserhähnen und Duschköpfen können den Wasserverbrauch um bis zu 50 Prozent verringern. Die Reduktion der Heiztemperatur um nur 1 Grad senkt den Energieverbrauch um rund 6 Prozent. Wer zudem im Garten Regenwasser nutzt, etwa durch den Einsatz von Regentonnen, entlastet nicht nur die Umwelt, sondern auch die Wasserrechnung. Doch so sinnvoll diese Verhaltensänderungen sind: Ihr Einsparpotenzial bleibt begrenzt. Für nachhaltige und signifikante Einsparungen führen keine Wege an baulichen Maßnahmen und technologischen Investitionen vorbei.

EFFEKTIVE WÄRMEDÄMMUNG

Die bauliche Struktur einer Immobilie hat Einfluss darauf, wie effizient Energie und Wasser genutzt werden können. Eine der effektivsten Maßnahmen, um Energie zu sparen, ist die Wärmedämmung. Ungedämmte Fassaden, Dächer und Fenster können bis zu 70 Prozent der Heizenergie entweichen lassen. Durch die Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke sowie den Austausch alter Fenster gegen moderne Dreifachverglasungen lässt sich der Energieverlust erheblich reduzieren. Die Kosten beginnen bei etwa 100 Euro pro Quadratmeter für Dämmmaßnahmen und etwa 300 Euro pro Quadratmeter für Fenster. Diese

Investitionen sind meist mit Bauarbeiten verbunden und daher aufwendig, aber sie zahlen sich anschließend durch geringere Heizkosten und eine höhere Wohnqualität langfristig aus. Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), können die finanzielle Belastung zudem deutlich abmildern.

HEIZSYSTEME MODERNISIEREN

Ein weiterer zentraler Hebel ist die Modernisierung des Heizsystems. Alte Öl- oder Gasheizungen sind oft ineffizient und verursachen hohe Energiekosten. Moderne Alternativen wie Wärmepumpen, Pellet- oder Brennstoffzellenheizungen sind deutlich effizienter und umweltfreundlicher. Diese Systeme können mit solarthermischen Anlagen kombiniert werden, die Warmwasser auf umweltfreundliche Weise aufbereiten. Die Kosten für Wärmepumpen beginnen bei etwa 15.000 Euro, während Pelletheizungen ab 20.000 Euro erhältlich sind. Der Aufwand ist hoch, da meist eine komplette Umstellung des Heizsystems erforderlich ist, aber der langfristige Nutzen in Form von Einsparungen und Klimafreundlichkeit überwiegt, wenn die Immobilie dafür ausgerichtet ist. Eine Fußbodenheizung kann diese Systeme optimal ergänzen, da sie bei niedrigen Vorlauftemperaturen effizient arbeitet.

WASSERNUTZUNG OPTIMIEREN

Auch im Bereich der Wassernutzung gibt es effektive bauliche Lösungen. Regenwasser kann für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und teilweise sogar für die Waschmaschine genutzt werden. Regenwassernutzungsanlagen, die ab etwa 3.000 Euro erhältlich sind, können hier einen großen Beitrag leisten. Noch effizienter sind sogenannte Grauwassersysteme, die Abwasser aus Waschbecken oder Duschen aufbereiten, um es erneut zu verwenden. Die Kosten beginnen bei etwa 8.000 Euro. Diese Systeme erfordern eine Nachrüstung der Leitungen, was mit einem mittleren Aufwand verbunden ist. Durch die Kombination von Regenwasser- und Grauwassernutzung lässt sich der Frischwasserverbrauch erheblich reduzieren.

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

elektro-ehret
www.elektro-ehret.de

**SMART
WOHNEN,
SCHLAU
SPAREN**

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

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

SMARTHOME-SYSTEME FÜR MEHR EFFIZIENZ

Neben baulichen Maßnahmen spielen neue Technologien eine immer größere Rolle beim Energie- und Wassersparen. Besonders hervorzuheben sind Smarthome-Systeme, die es ermöglichen, Heizungen, Beleuchtungen und sogar Bewässerungssysteme bedarfsgerecht zu steuern. Sensoren messen beispielsweise die Raumtemperatur und passen die Heizleistung automatisch an. Starter-Kits sind bereits ab 500 Euro erhältlich, umfassende Systeme kosten ab 2.000 Euro. Diese Technologien lassen sich oft einfach nachrüsten und bieten ein hohes Maß an Komfort und Effizienz. Auch beim Erwerb neuer Haushaltsgeräte empfiehlt es sich, auf eine hohe Energieeffizienzklasse zu achten, um den Energie- und Wasserverbrauch drastisch zu senken.

PHOTOVOLTAIK UND BATTERIESPEICHER

Eine besonders nachhaltige Technologie ist die Photovoltaik. Mit einer Solaranlage auf dem Dach kann umweltfreundlicher Strom erzeugt werden, der entweder für den Eigenverbrauch genutzt oder ins Netz eingespeist wird. Die Kosten für eine solche Anlage liegen bei etwa 10.000 Euro für ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Mit einem Batteriespeicher, der überschüssigen Strom

speichert, kann die Effizienz der Anlage weiter gesteigert werden. Anschaffung und Installation der Solaranlage sind jedoch kostenintensiv und erfordern den Einsatz von Fachbetrieben, doch auch hier kann sich die Investition langfristig lohnen.

WORAUF EIGENTÜMER ACHTEN SOLLTEN

Vor der Umsetzung all dieser genannten Maßnahmen ist eine individuelle Analyse der Immobilie ratsam. Schließlich bringt jedes Gebäude andere Voraussetzungen mit, und nicht für jede Immobilie sind alle Maßnahmen gleichermaßen empfehlenswert. Eine professionelle Energieberatung hilft Eigentümern, die jeweils besten Optionen zu identifizieren. Zudem sollten Fördermittel und Finanzierungshilfen unbedingt genutzt werden, um die Kosten zu reduzieren. Wichtig ist auch, langfristig zu denken: Viele Investitionen amortisieren sich innerhalb weniger Jahre und steigern den Wert der Immobilie. Bei komplexen Maßnahmen wie Heizungsmodernisierungen oder der Installation von Photovoltaik-Systemen sollten Fachbetriebe hinzugezogen werden, um Fehler zu vermeiden.

Astrid Zehbe

Brandgefahr durch E-Bike-Akkus

So können Sie sich schützen

E-Bikes haben unseren Alltag erobert – sie erleichtern die Fortbewegung, schonen die Umwelt und bieten ein komfortables Fahrerlebnis. Doch die leistungsstarken Lithium-Ionen-Akkus bergen Risiken. Unsachgemäßer Umgang, Überhitzung oder mechanische Schäden können gefährliche Brände auslösen. Mit den richtigen Vorsichtsmaßnahmen lässt sich das Risiko deutlich verringern.

Lithium-Ionen-Akkus sind leistungsstark, kompakt und langlebig, aber auch empfindlich. Schäden, Überhitzung oder Tiefenentladung können die chemische Stabilität der Zellen gefährden und im schlimmsten Fall sogar Brände oder Explosionen auslösen. Besonders gefährlich ist eine Kettenreaktion, bei der sich der Akku unkontrolliert entzündet. Wer jedoch die Hinweise des Herstellers beachtet, reduziert diese Gefahren erheblich.

SICHERES LADEN UND LAGERN

Viele Akkubrände entstehen beim Laden. Laden Sie den Akku möglichst nicht in Wohnräumen und vermeiden Sie es, ihn unbeaufsichtigt oder über Nacht an der Steckdose zu lassen. Nutzen Sie gut belüftete, feuerfeste Orte wie Keller oder Garagen und halten Sie ausreichend Abstand zu brennbaren Materialien ein. Verwenden Sie ausschließlich zugelassene Ladegeräte, da Billigprodukte oft risikobehaftet sind.

Temperaturschwankungen schaden dem Akku ebenfalls: Lagern Sie ihn weder in direktem Sonnenlicht noch bei Frost. Kommt der Akku aus der Kälte, warten Sie vor dem Laden, bis er Zimmertemperatur erreicht hat. Bei längerer Nichtbenutzung prüfen Sie regelmäßig den Ladezustand und halten ihn im Bereich von 40 bis 70 Prozent. Vermeiden Sie, den Akku komplett entladen liegenzulassen.

WARNZEICHEN ERKENNEN

Ein beschädigter Akku kann gefährlich sein. Nach Stürzen oder äußerer Belastung sollten Sie den Akku auf Verformungen, austretende Flüssigkeit oder ungewöhnliche Wärmeentwicklung überprüfen. Weist der Akku solche Schäden auf, entsorgen Sie ihn sicher und nutzen Sie ihn nicht weiter. Fachhändler können defekte Akkus prüfen und umweltgerecht entsorgen.

IM BRANDFALL RICHTIG HANDELN

Sollte der Akku Feuer fangen, bewahren Sie Ruhe. Kleine Brände können Sie mit einer Löschdecke ersticken. Größere Brände erfordern das Verlassen des Gebäudes und das Alarmieren der Feuerwehr. Versuchen Sie niemals, ein fortgeschrittenes Feuer selbst zu löschen, da giftige Rauchgase entstehen können. Rauchmelder in der Wohnung sind eine wichtige Vorsichtsmaßnahme, um frühzeitig gewarnt zu werden.

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

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

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

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

VERSICHERUNGSSCHUTZ PRÜFEN

Ein Akkubrand kann erhebliche Schäden verursachen. Die Hausratversicherung übernimmt Schäden am Mobiliar, während die Wohngebäudeversicherung Schäden an Wänden oder Böden abdeckt. Mieter können sich auf ihre Privathaftpflichtversicherung verlassen, wenn Schäden am Eigentum des Vermieters oder der Nachbarn entstehen.

FAZIT

Mit der richtigen Handhabung und Pflege lassen sich Akkubrüände effektiv vermeiden. Nutzen Sie ausschließlich vom Hersteller

empfohlene Ladegeräte, achten Sie auf Warnzeichen und stellen Sie sicher, dass Ihre Versicherungen im Ernstfall greifen. So können Sie Ihr E-Bike sorgenfrei genießen.

WIR BERATEN SIE GERN

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Dynamische Stromtarife

Sparen durch passgenauen Verbrauch

Den Strom dann nutzen, wenn viel Energie aus Erneuerbaren verfügbar ist: Das ist die Idee hinter dynamischen Stromtarifen. Wer den Strom vor allem dann verbraucht, wenn er günstig ist, spart Kosten und entlastet die Stromnetze.

Seit 1. Januar 2025 sind alle Stromversorger in Deutschland verpflichtet, variable Tarife anzubieten. Mit einem solchen Tarif werden Preisschwankungen an der Strombörse weitergegeben. Mit dynamischen Stromtarifen können Verbraucher von niedrigeren Strompreisen profitieren, zum Beispiel, wenn die Nachfrage gering ist oder erneuerbare Energien reichlich verfügbar sind. Mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende wurden alle Stromversorger seit Jahresbeginn verpflichtet, solche Tarife für Kunden mit Smart Metern (intelligente Messsysteme) anzubieten.

**BESONDERS INTERESSANT FÜR
WÄRMEPUMPE UND ELEKTROAUTO**

Wer sein Smart Meter mit einem dynamischen Stromtarif kombiniert, kann Kosten sparen, vor allem, wenn gerade viel erneuerbare Energie zur Verfügung steht und der Preis dafür entsprechend niedrig ist. Interessant ist das vor allem für steuerbare Endgeräte wie Wärmepumpen und Elektroautos.

So können Eigentümer mit einer Wärmepumpe mit einem solchen Tarif Kosten sparen und noch klimafreundlicher als

bislang heizen. Ist der erneuerbare Anteil im Strommix hoch und der Preis niedrig, schaltet sich die Wärmepumpe bei Bedarf an. Im gegenteiligen Fall verschiebt man die Wärmeerzeugung auf eine günstigere Stunde. Besonders interessant ist das Modell, wenn im Haus ein Pufferspeicher vorhanden ist – er kann günstigen Strom in Form von Warmwasser speichern und das Haus heizen, wenn Bedarf herrscht. Auch ein Trink-Warmwasserspeicher lohnt sich hier. Genauso kann das Elektroauto dann geladen werden, wenn der Strompreis niedriger ist.

SMART METER ALS VORAUSSETZUNG

Um einen dynamischen Stromtarif erfolgreich zu nutzen, ist ein intelligentes Messsystem, ein sogenanntes Smart Meter, erforderlich. Er besteht aus einem digitalen Stromzähler und einem Kommunikationsmodul. Das Smart Meter sendet den Zählerstand automatisch zum Energieversorger und empfängt beim flexiblen Stromtarif Informationen zum momentanen Strompreis. Auf diese Weise kann dann zum Beispiel die Leistung der Wärmepumpe verringert oder erhöht werden. Neben einem Smart Meter braucht es zusätzlich noch eine Regelungsfunktion, die die Wärmepumpe so steuert, dass sie sich nach dem Strompreis richtet.

RECHT AUF EINBAU

Ein Smart Meter erhält man über einen Messstellenbetreiber. Das ist ein Unternehmen, das die Stromzähler einbaut, betreibt und wartet. Seit 2025 sind die Preise für Smart Meter auf 20 Euro pro Jahr gedeckelt. Und seither hat jeder Haushalt das Recht, den Einbau eines intelligenten Messsystems zu verlangen – dieses muss dann innerhalb von vier Monaten installiert werden.

Anna Katharina Fricke

**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

Herstellung, Lieferung
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: www.streif-fensterbau.de

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Aufwärtstrend der Bauzinsen im Anschluss stabilisiert

Die Baufinanzierungszinsen befanden sich Anfang bis Mitte Januar im Aufwärtstrend – im Februar haben sich die Bestzinsen für 10-jährige Zinsbindungen wieder um die 3-Prozent-Marke eingependelt.

„Die EZB hat ihren Hauptrefinanzierungszins Ende Januar von 0,25 % auf 2,9 % gesenkt, um die schwächelnde Konjunktur im Euroraum zu kräftigen“, fasst Antonio Skoro, Geschäftsführer der Qualitypool GmbH, den jüngsten Entscheid zusammen. „Die Bekanntgabe hatte in den Folgetagen keine deutlicheren Auswirkungen auf den Anleihen- und Zinsmarkt. Bestenfalls kann man von einer vorübergehenden Stabilisierung des Zinsniveaus sprechen, nachdem die Bauzinsen Anfang bis Mitte Januar leicht gestiegen waren.“

Auch die Entwicklung der Verbraucherpreise gab zuletzt kein klares Bild ab. Die Inflationsrate in Deutschland ist im Januar 2025 überraschend nur um 2,3 % zum Vorjahreszeitraum gestiegen, was unter anderem auf eine leichte Entspannung bei den Lebensmittelpreisen zurückzuführen ist. Im Vergleich dazu hat sich die Inflation in der Eurozone im selben Monat um 2,5 % erhöht, wegen steigender Preise für Waren und Dienstleistungen.

Die US-Notenbank Fed agierte Ende Januar abwartend, wie sie es bereits Ende 2024 angedeutet hatte und beließ den Leitzins unverändert. „Nach drei Abwärtsschritten in Folge wies Fed-Chef Jerome Powell darauf hin, dass sich zu viele schnell aufeinander folgende Zinsschritte negativ auf die Inflationsentwicklung auswirken könnten und trat vorerst auf die Bremse“, erläutert Skoro.

Kommentar

Wort des Jahres

Jedes Jahr bestimmt eine fünfköpfige Jury das Unwort des Jahres. In diesem Jahr landete auf Platz 2 das Wort „Heizungsverbot“. Der Ausdruck sei eine irreführende Bezeichnung in der Debatte über das Heizungsgesetz, weil weder Heizen noch Heizungen verboten worden seien, nur der Neueinbau von Heizsystemen mit fossiler Energie sei nicht mehr zulässig. Der Begriff sei nur verwendet worden, um klimaschützende Maßnahmen zu diskreditieren.

Die Jury liegt falsch. Die Debatte entbrannte zu einem Zeitpunkt, als ein Entwurf des Heizungsgesetzes bekannt wurde, der die Außerbetriebnahme bestimmter Heizungsmodelle verpflichtend vorsah. Dieser Entwurf umfasste mithin ein Verbot bestehender Heizungsanlagen. Dass dieses geplante Verbot kein Gesetz wurde, ist nicht zuletzt Haus & Grund zu verdanken – und auch eine Folge der Debatte um das Wort „Heizungsverbot“.

Der Begriff hat folglich auf den Punkt gebracht, was Robert Habeck zunächst anstrebte – und war damit nicht irreführend. Zudem hat das Wort dazu beigetragen, den Gesetzentwurf in der damaligen Fassung zu verhindern. Nicht verwendet wurde es hingegen, um Klimaschutzmaßnahmen zu diskreditieren, sondern um eine gerechte und bezahlbare Wärmewende zu ermöglichen.

Von daher kann man es genau andersherum sehen: Für mich ist der Begriff „Heizungsverbot“ das Wort des Jahres!

Ihr Kai H. Warnecke

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BAUFINANZIERUNGSZINSEN

Anfang Februar stabilisierten sich die Bestzinsen für 10-jährige Zinsbindungen und lagen bei 3,04 %, während 15-jährige Zinsbindungen bei 3,16 % notierten. Zuvor waren sie im Januar von 2,90 % auf 3,05 % (10-jährige Zinsbindungen) bzw. von 3,00 auf 3,26 % (15-jährige Zinsbindungen) gestiegen.

„Die vorübergehende Beruhigung der Bauzinsen kann positiv interpretiert werden. In den kommenden Monaten kann es aber noch schnell zu Schwankungen des Zinsniveaus kommen. Insbesondere dann, wenn unerwartete politische bzw. wirtschaftspolitische Entscheidungen Unruhe am Markt nach sich ziehen, ist der Blick auf die Entwicklung der Zinsen unerlässlich“, fügt Skoro hinzu.

„Eine nachhaltige Prognose für den weiteren Jahresverlauf abzugeben, gestaltet sich momentan extrem schwierig. Wir gehen unter anderem davon aus, dass die EZB weitere Zinssenkungen durchführen wird, um die Konjunktur in der Eurozone vermehrt anzukurbeln. Nicht alle dieser Senkungen könnten unseren Einschätzungen nach bereits im Anleihen- und Zinsmarkt eingepreist sein.“

TENDENZ

Kurzfristig: Leicht schwankend seitwärts

Langfristig: Leicht rückläufig

kleiner
wohnen  besser
wohnen



**Kleiner Wohnen im
Alter: Umbauen,
Finanzieren & Vermieten**

Vortrag: Vermieten im Eigenheim – Ein Faktencheck
Rechtsanwalt Stephan Konrad, Geschäftsführer von Haus & Grund

Anmeldung:



Tel: 0761 214300-27

 **Energieagentur
Regio Freiburg**

Finanziert über den
Zukunftsfonds Klimaschutz
der Stadt Freiburg



Datenschutz

Mieterdaten müssen vorgelegt werden

Üblicherweise sind im Rahmen von Steuererklärungen Belege nur auf Aufforderung des Finanzamtes einzureichen. Dabei kann es allerdings zum Beispiel beim Anfordern von Mietverträgen zum Konflikt mit dem Datenschutz wegen der im Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten kommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass der Datenschutz für sich genommen kein Grund ist, die Vorlage von Belegen zu verweigern.

Im vorliegenden Fall reichte die Steuerpflichtige nur eine Aufstellung der Brutto- und Nettomieteinnahmen mit geschwärzten Namen der Mieter sowie der Betriebskosten für verschiedene Wohnungen und Unterlagen über die Instandhaltungsaufwendungen beim Finanzamt ein. Dessen Anforderung der Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen verweigerte sie mit Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und die fehlende Einwilligung ihrer Mieter. Die Offenlegung dieser Unterlagen sei im Hinblick auf die Grundsätze der DSGVO ohne vorherige Einwilligung der Mieter nicht möglich, so ihre Argumentation. Zudem sei das Finanzamt zur Unterlagenanforderung nicht berechtigt, da die Mietverträge zur Prüfung der tatsächlichen Einkünfte unerheblich seien.

DSGVO MUSS DENNOCH BEACHTET WERDEN

Der BFH bestätigte hingegen die Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg: Die Vermieterin durfte – und musste – die personenbezogenen Daten ihrer Mieter auch ohne deren Zustimmung gegenüber dem Finanzamt offenlegen. Allerdings gilt das nicht uneingeschränkt: Die Anforderung unter anderem von Mietverträgen durch das Finanzamt beim Vermieter als Steuerpflichtigen nach § 97 der Abgabenordnung muss die Vorgaben der DSGVO beachten. Eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe an das Finanzamt ist aber nicht erforderlich, weil die Verarbeitung nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 c DSGVO gerechtfertigt ist. Die Übersendung der Mietverträge an das Finanzamt ist als Zweckänderung nach Artikel 6 Absatz 4 DSGVO regelmäßig zulässig.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Mit Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung 2018 wurde zugleich auch die Zulässigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Finanzverwaltung besonders gesetzlich geregelt. Der generelle Verweis eines Vermieters auf „den Datenschutz“ wird deshalb nicht funktionieren. Datenschutzrechtlich unbegrenzt ist das Recht der Finanzämter auf Belegüberprüfung allerdings nicht.“

Erbe der Mutter ausgeschlagen

Kann die Tochter diese Entscheidung später rückgängig machen?

Weil die Mutter alkoholkrank war, war die Tochter nicht bei ihr aufgewachsen. Nach ihrem zehnten Geburtstag hatte sie zur Mutter überhaupt keinen Kontakt mehr. Viele Jahre später rief eine Kriminalbeamten an und teilte mit, dass die Mutter gestorben war: Deren Wohnung im Bahnhofsviertel sei in einem „total chaotischen“ Zustand gewesen. Die Tochter nahm an, die Mutter habe Schulden gehabt. Die Erbschaft schlug sie deshalb aus. Einige Monate später erhielt sie ein Schreiben des Nachlasspflegers. Er informierte die Tochter darüber, dass zum Nachlass der Mutter ein Konto-Guthaben „im oberen fünfstelligen Bereich“

gehörte. Daraufhin focht sie ihre Willenserklärung an, die Erbschaft auszuschlagen, und beantragte einen Alleinerbschein: Sie sei irrtümlich davon ausgegangen, dass außer Schulden sowieso nichts zu holen sei.

Beim Nachlassgericht blitzte sie ab, doch das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt sprach ihr die Erbschaft zu (21 W 146/23). Im Prinzip könne die Ausschlagung eines Erbes wirksam angefochten werden, so das OLG, vorausgesetzt, die Erbin/der Erbe habe sich über eine wesentliche Eigenschaft des Nachlasses geirrt. Habe sich die Erbin/der Erbe über die Zusammensetzung des Nachlasses informiert, aber die Information falsch bewertet, könne eine Anfechtung erfolgreich sein.

Nur wenn die Entscheidung, das Erbe auszuschlagen, völlig spekulativ, d.h. allein auf Basis von Vermutungen getroffen worden sei, berechne ein Irrtum nicht zur Anfechtung. Im konkreten Fall beruhe die Fehlvorstellung der Tochter im Wesentlichen auf dem Bericht der Kriminalbeamten von der „vermüllten“ Wohnung.

Die junge Frau sei aufgrund dessen davon überzeugt gewesen, die Mutter habe im sozialen Brennpunkt gelebt und sei komplett „abgerutscht“. Deshalb habe sie fälschlicherweise angenommen, der Nachlass der Mutter könne nur überschuldet sein – ein Irrtum über eine wesentliche Eigenschaft des Nachlasses. Die Tochter habe daher ihre „Ausschlagungserklärung“ wirksam anfechten können.

Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 24.07.2024 – 21 W 146/23

Juristischer Pressedienst

Ihr Team für Natursteinsanierungen



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

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

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

Mietshaus „verwahrlost“?

Mieterin bemängelt mangelhafte Gartenpflege und Hausreinigung

Immer wieder beschwerte sich eine Berliner Mieterin, die für ihre Wohnung immerhin 3.000 Euro Miete zahlte, bei der Vermieterin über den Zustand des Mietshauses: Es gebe zu wenig Mülltonnen, ständig liege verstreut Müll herum. Müllraum, Fahrstuhl und Treppenhaus seien immerzu schmutzig, der Garten ungepflegt, Gartentore und Keller ungenügend gesichert.

Die Vermieterin wies die Beschwerden ebenso hartnäckig als unbegründet zurück. Im Übrigen sei im Mietvertrag zu diesen Leistungen nichts ausdrücklich vereinbart.

Eines Tages reichte es der Mieterin. Sie zog vor Gericht und forderte nicht nur Abhilfe, sondern auch Geld zurück: Angesichts der zahlreichen Missstände habe sie das Recht, die Miete zu kürzen. Das Amtsgericht (AG) wies die Klage der Mieterin ab, weil es ihren Vortrag zu „angeblichen Mietmängeln“ unzureichend begründet fand. Dafür erhielt das AG vom Landgericht Berlin II einen Rüffel (67 S 100/24).

Trotz konkreten Vortrags der Klägerin zu den Mängeln habe es das AG fehlerhaft unterlassen, Beweis über die behaupteten Beeinträchtigungen zu erheben. Ob die Parteien im Mietvertrag zum Umfang der Hausreinigung, der Müllbeseitigung etc. darüber explizit Vereinbarungen getroffen hätten oder nicht, spiele hier keine Rolle: Wer hochpreisigen Wohnraum vermiete, schulde bei

der Pflege des Gebäudes den Mietern wenigstens den üblichen Mindeststandard.

Die Pflege sei auch dann regelmäßig, nachhaltig und sorgfältig durchzuführen, wenn es im Vertrag nicht ausdrücklich verabredet worden sei. Das gelte erst recht – und zwar unabhängig von der Miethöhe –, wenn die Mieter, wie hier, die Betriebskosten für die beanstandeten Leistungen der Vermieterin bzw. ihrer Dienstleister tragen. Dann hätten sie nicht nur das Recht, die Betriebskosten auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.

In so einem Fall könnten Mieter darüber hinaus Mängelbeseitigung verlangen und bei erheblicher Beeinträchtigung des Mietgebrauchs auch die Miete mindern. Ob die Mängel vom Vermieter selbst oder von Dritten verursacht wurden, sei dabei gleichgültig.

Das Landgericht verwies den Rechtsstreit ans Amtsgericht zurück: Es müsse die versäumte Prüfung nachholen, ob die von der Mieterin behaupteten Mängel tatsächlich vorlägen. Treffe dies zu, könne sie, wie ausgeführt, Mängelbeseitigung und Mietrückzahlung verlangen.

Urteil des Landgerichts Berlin II vom 11.06.2024 – 67 S 100/24

Juristischer Pressedienst

Kündigungsgrund: Sanierungsmaßnahmen

Option, anschließend bei einer Neuvermietung mehr verlangen zu können, rechtfertigt keine Kündigung

Der Mieterin einer Wohnung in Hannover wurde im November 2023 gekündigt. Das begründete der Vermieter folgendermaßen: Das 1967 gebaute Haus sei dringend sanierungsbedürftig. Er wolle die nötigen Maßnahmen durchführen, um die Bausubstanz zu erhalten und den Grundstückswert zu erhöhen. Dazu müsse das Gebäude in den Rohbauzustand versetzt werden.

Die Mieterin müsse also ohnehin ausziehen. Anschließend würde ihn die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Vermietung hindern – ein erheblicher finanzieller Nachteil (gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch). Da die Mieterin die Kündigung nicht akzeptierte, erhob der Vermieter Räumungsklage. Das Amtsgericht Hannover wies die Klage ab und erklärte die Kündigung für unwirksam (516 C 2278/24). Richtig sei: Würde das Mietverhältnis fortgesetzt, könnte der Vermieter wegen der Modernisierungsmaßnahmen zwar die Miete erhöhen, aber nicht auf das Niveau, das nach einer grundlegenden Sanierung „angemessen“ wäre. Bei einer Neuvermietung könnte er mehr verlangen.

Doch allein die Möglichkeit, aufgrund einer Sanierung eine höhere Miete fordern zu können, stelle keinen drohenden

„erheblichen Nachteil“ durch das Mietverhältnis dar, der eine Kündigung rechtfertigen würde. Bei der gesetzlichen Regelung, auf die sich der Vermieter hier berufe, habe der Gesetzgeber an andere Dimensionen finanzieller Verluste gedacht.

Dem Kündigungsschreiben sei kein sachlicher Grund dafür zu entnehmen, warum das Mietverhältnis – nach dem vorübergehend notwendigen Auszug der Mieterin – nicht bestehen bleiben sollte.

Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 09.08.2024 – 516 C 2278/24

Juristischer Pressedienst

stein + form gruppe 0761 - 5034888

Restaurierung | Steinmetzarbeiten |
Fassadenreinigung | Graffiti-entfernung |
Natursteinarbeiten | Innenausbau |
Bildhauerei | Grabmale |

stein+form - Kaiserstuhlstraße 2 - 79106 Freiburg



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

HAPPY RENOVIEREN?
Gerne!

Ihre Freiburger Baumodernisierer
www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
0761 45997-0




Vorgetäuschter Eigenbedarf

Schuldet der Vermieter dem Ex-Mieter den Mehrerlös vom neuen Mieter?

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist auch bei manchen Vermietern beliebt, die vermieteten Wohnraum weder für sich, noch für Familienangehörige benötigen. Denn sie bietet die illegale Möglichkeit, ein Mietverhältnis zu beenden und den Wohnraum danach zu verkaufen oder erheblich teurer neu zu vermieten. Um so einen Fall vorgetäuschten Eigenbedarfs ging es im konkreten Rechtsstreit, bei dem das Landgericht Berlin II juristisch neue Wege beschritt.

Der Mieter war bereits aus der Mietwohnung ausgezogen, als er erfuhr, dass der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Nun zog der Mieter vor Gericht und forderte Schadenersatz für die Umzugskosten – den sprach ihm das Amtsgericht zu – und darüber hinaus „Wiedereinräumung des Besitzes an der Mietwohnung“. Darauf reagierte der Vermieter, indem er in Windeseile die Wohnung lukrativ neu vermietete.

Kommentar des Landgerichts Berlin II: „Nach der gerichtlichen Feststellung der Schadenersatzpflicht erweckt das plötzliche Vorgehen ... den Eindruck, dass die Wohnung eilig beiseitegeschafft werden sollte, um endgültig jede Möglichkeit des Klägers zu vereiteln, weiter einen Wiedereinräumungsanspruch zu verfolgen“ (66 S 178/22).

Dem Altmietei stehe Auskunft über die Höhe der neuen Miete zu, entschied das Landgericht, weil er eventuell den Mehrerlös durch die neue Miete beanspruchen könne. Rechtlich gesehen, bestehe ja das Mietverhältnis zwischen den Vertragsparteien weiter – auch wenn der Wiedereinzug des Mieters aufgrund der Neuvermietung faktisch unmöglich geworden sei. Der Differenzbetrag zwischen alter und neuer Miete wäre dann der Wertersatz für die mit einer rechtswidrigen, also unwirksamen Kündigung beendete Wohnnutzung.

Juristisches Neuland – aber das Landgericht fand es angebracht, so ein vertragsbrüchiges Verhalten zu sanktionieren. Mit Details musste es sich im Rahmen einer Klage auf Auskunft allerdings noch nicht beschäftigen und so blieb noch vieles unklar. So etwa die Frage, wie lange Vermieter in so einem Fall den Mehrerlös an Altmietei weiterleiten müssten oder die Frage, ob der Mehrerlös zusätzlich zum Schadenersatz für die eigene, in der Regel höhere neue Miete verlangt werden kann.

Urteil des Landgerichts Berlin II vom 28.02.2024 – 66 S 178/22

Juristischer Pressedienst

Nichtige Klausel im Maklervertrag

Der „Aufwendungsersatz“ für die Maklerin sollte bei einem Rückzieher des Verkäufers auch Bürokosten umfassen

Eine Maklerin war beauftragt worden, ein Einfamilienhaus zu verkaufen. Nach einigen Monaten überlegte es sich der Hauseigentümer anders und wollte die Immobilie vorerst behalten. Die Maklerin stellte ihm rund 11.500 Euro Aufwendungsersatz in Rechnung. Der Auftraggeber zahlte nur 6.280 Euro, die er später per Klage zurückforderte.

Vor Gericht wurde der Maklerin eine Klausel in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zum Verhängnis. Gemäß den AGB schuldeten ihr die Auftraggeber Aufwendungsersatz, wenn sie ihre Verkaufsabsicht aufgaben. So weit, so üblich. Doch zu den „erstattungspflichtigen Aufwendungen“ zählte die Maklerin allzu großzügig auch „anteilige Bürokosten“.

Das ging dem Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt zu weit (19 U 134/23). Die Klausel sei insgesamt unwirksam, so das OLG,

weil sie die Vertragspartner unangemessen benachteilige. Die Pflicht zum Aufwendungsersatz dürfe sich nur auf den Aufwand beziehen, der anfalle, um den konkreten Auftrag eines Kunden zu bearbeiten.

Wenn die Maklerin Ersatz für „anteilige Bürokosten“ verlange, gehe das darüber hinaus. Bürokosten seien „laufende Kosten“, die alle Maklerbüros prinzipiell fest einplanten und keine Aufwendungen nur für bestimmte Kunden. Da die betreffende Regelung nichtig sei, sei die Vereinbarung zum Aufwendungsersatz insgesamt unwirksam.

Maklerbüros dürften keine Positionen abrechnen, die ihnen die Auftraggeber nicht schuldeten – in der Hoffnung, dass einige Kunden trotzdem zahlten. Derlei Regelungen in den AGB liefen zudem auf ein erfolgsunabhängiges Entgelt für Makler hinaus, was dem „gesetzlichen Leitbild eines Maklervertrags“ widerspreche: Schließlich sei die Provision grundsätzlich an den Erfolg der Maklertätigkeit geknüpft.

Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23.10.2024 – 19 U 134/23

Juristischer Pressedienst

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten

Natursteinverlegung

Gartenterrassen

Fugensanierungen



Abbrucharbeiten

Verputzarbeiten

Estricheinbau

Abdichtungstechnik

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

◆ FLIESENBAU - STEIERT ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

March: 07665 - 9 56 98

Der Grundsteuerbescheid ist da - und nun?

Seit dem 1. Januar gilt die neue Grundsteuer. Nunmehr werden die Steuerzahler die Grundsteuerbescheide von den Kommunen erhalten. An dieser Stelle sollen die wichtigsten Fragen rund um diesen Bescheid geklärt werden.

Ich habe gegen meinen Grundsteuerwertbescheid, den ich vom Finanzamt bekommen habe, rechtzeitig Einspruch aufgrund der Verfassungsmäßigkeit eingelegt. Warum bekomme ich jetzt trotzdem noch einen Grundsteuerbescheid mit Zahlungsaufforderung von der Kommune? Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid ruht zwar. Dennoch läuft das Grundsteuererhebungsverfahren ganz normal weiter. Will man dies verhindern, muss man zusätzlich zum Einspruch eine „Aussetzung der Vollziehung“ beantragen. Nur dann würde das weitere Verfahren gestoppt. Die Finanzämter lehnen Anträge auf Aussetzung der Vollziehung bei Einsprüchen wegen der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer derzeit ab.

SOLLTE ICH WEGEN DER VERFASSUNGSMÄSSIGEN BEDENKEN AUCH EINEN WIDERSPRUCH GEGEN DEN GRUNDSTEUERBESCHIED EINLEGEN?

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Einsprüche wegen grundsätzlicher Erwägungen, beispielsweise bei einem Zweifel bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer, müssen immer gegen den Grundlagenbescheid vorgebracht werden. Dies ist in diesem Fall der Grundsteuerwertbescheid. Ein Einspruch gegen diesen Bescheid war innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids möglich. Daher ist wegen „lediglich“ verfassungsrechtlichen Bedenken kein zusätzlicher Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde erforderlich und auch nicht angezeigt.

MUSS ICH ÜBERHAUPT MEINEN GRUNDSTEUERBESCHIED PRÜFEN?

Ja unbedingt. Man sollte überprüfen, ob der Grundsteuermessbetrag identisch ist mit dem Betrag, der auf dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts ausgewiesen ist. Zudem sollte überprüft werden, ob der richtige Hebesatz verwendet wurde. Für 2025 haben die Kommunen neue Hebesätze beschlossen, die teilweise stark von den alten Hebesätzen abweichen. Meistens finden Sie den neuen Hebesatz für 2025 auf der Internetseite der Kommune. Sollte der Grundsteuerbescheid fehlerhaft sein, muss ein Widerspruch (Achtung: nicht Einspruch) gegen den Bescheid eingelegt werden.

WIE LEGE ICH DEN WIDERSPRUCH EIN UND WIEVIEL KOSTET DIESER?

Der Widerspruch muss schriftlich eingelegt werden (E-Mail genügt nicht). Die Widerspruchsfrist beträgt einen Monat. Für den Widerspruch ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig, die den Grundsteuerbescheid erlassen hat - es sein denn, in der sog. Rechtsbehelfsbelehrung steht etwas anderes. Ist der Widerspruch erfolgreich, so ist dieser kostenfrei. Ist er nicht erfolgreich, so ist er kostenpflichtig. Die Höhe der Gebühr hängt unter anderem von der Gebührensatzung der Kommune ab. Hierin unterscheidet sich das Widerspruchsverfahren gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune vom Einspruchsverfahren beim Finanzamt.

ICH KANN DIE GRUNDSTEUER NICHT BEZAHLEN, DA ICH NUR EIN GERINGES EINKOMMEN HABE. WAS KANN ICH TUN?

Sie können auf Ihre Kommune zugehen und einen ganzen oder teilweisen Erlass der Grundsteuer beantragen. Der Erlass der Grundsteuer wird nur auf Antrag gewährt. Der Erlassantrag ist an die Kommune zu richten. Dort entscheidet dann der Gemeinde- bzw. Stadtrat über den Erlass. Wie die Kommunen mit diesen Anliegen umgehen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Es ist aber davon auszugehen, dass im Einzelfall eine für die Existenz bedrohliche Höhe der Grundsteuer durch Belege über die eigene wirtschaftliche Situation nachgewiesen werden muss. Dann kann der Gemeinde- bzw. Stadtrat über einen (Teil-)erlass der Grundsteuer befinden.

WAS MUSS ICH TUN, WENN ICH BIS ZUM 15. FEBRUAR 2025 NOCH KEINEN NEUEN GRUNDSTEUERBESCHIED VON MEINER KOMMUNE ERHALTEN HABE? SOLL ICH DEN ALTEN BETRAG BEZAHLEN?

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

Quelle: Bund der Steuerzahler

Marken-Qualität

immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF
DIE FACH-HÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!

Marken des Fachhandels!

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

Alles auf Lager!

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

VEESER

BAUZENTRUM

FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Die größten Irrtümer beim Vererben

Alles Wissenswerte rund um den Nachlass

Erben kann kompliziert sein – und mündet mitunter in einer emotionalen sowie rechtlichen Achterbahnfahrt. Um Missverständnisse und familiäre Streitigkeiten zu vermeiden, ist es ratsam, sich frühzeitig mit dem eigenen Nachlass auseinanderzusetzen. Sabine Brandl, Juristin der ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH, klärt über die häufigsten Irrtümer rund um das Vererben auf.

ERBEN EHEPARTNER AUTOMATISCH ALLES?

Ein weitverbreiteter Irrtum ist, dass Ehepartner ohne Testament alles erben. „Tatsächlich regelt die gesetzliche Erbfolge, dass der Ehepartner zusammen mit weiteren Verwandten ein Erbe erhält“, erklärt Sabine Brandl, Juristin der ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH. In vielen Fällen erbt der hinterbliebene Partner daher nur einen Teil des Vermögens. Der genaue Anteil hängt vom Verwandtschaftsgrad ab. Beispiel: Ein Paar hat Kinder. Der überlebende Ehepartner erbt ein Viertel, die Kinder den Rest. „Ein klar formuliertes Testament gibt allen Beteiligten Rechtssicherheit und kann Streitigkeiten schon im Vorfeld vermeiden“, betont die Juristin.

HABEN KINDER EIN ERBRECHT?

Es kommt vor, dass Angehörige möchten, dass ihre Kinder oder nahen Verwandten nach ihrem Tod leer ausgehen. „Das ist nach deutschem Erbrecht allerdings schwer möglich, da Kinder, Enkel, Eltern und Ehepartner einen Anspruch auf den sogenannten Pflichtteil haben“, so die Rechtsexpertin. „Dieser berechtigt gewisse Verwandte wie Kinder und Ehepartner, auch bei einem anderslautenden Testament einen bestimmten Anteil des Erbes zu fordern. Ein völliges Enterben ist also im Normalfall nicht möglich. Allerdings gibt es einige wenige Ausnahmefälle, in denen jemand seinen Pflichtteil verlieren kann, zum Beispiel bei einer Verletzung von Unterhaltspflichten gegenüber dem Erblasser aus verwerflichen Gründen.“

TESTAMENTSÄNDERUNG? AM BESTEN GEMEINSAM!

Gerade bei Verheirateten ist das sogenannte Berliner Testament weit verbreitet. Hier setzen sich die Eheleute gegenseitig als Alleinerben ein. Der länger Lebende vererbt das Vermögen dann später zum Beispiel an die gemeinsamen Kinder. „Viele glauben, dass sie als Partner das Testament jederzeit einseitig ändern können. Dies ist jedoch nur sehr eingeschränkt möglich“, erläutert Brandl. Allerdings können Ehegatten Verfügungen, die auf Gegenseitigkeit beruhen, einverständlich zu Lebzeiten ändern.

FORMVORSCHRIFTEN BEACHTEN

Viele Menschen erliegen dem Irrglauben, dass ein selbst ausgedrucktes Testament automatisch rechtsgültig ist. Doch das ist falsch, wie Brandl unterstreicht: „Das Dokument muss laut Bürgerlichem Gesetzbuch komplett handschriftlich verfasst und mit Ort, Datum sowie Unterschrift versehen sein – andernfalls kann eine Anfechtung des Testaments drohen.“

KÖNNEN ERBEN DEN NACHLASS VERWEIGERN?

Müssen Angehörige den Nachlass eines Verstorbenen zwingend annehmen? „Erben haben die Möglichkeit, den Nachlass auszuschlagen. Etwa wenn Schulden bestehen, die das Vermögen übersteigen“, so die ERGO Expertin. Diese Entscheidung müssen Erben innerhalb von sechs Wochen treffen und dem Nachlassgericht mitteilen. Dies kann persönlich beim Nachlassgericht stattfinden oder, indem die Erben eine entsprechende Erklärung von einem Notar beglaubigen lassen und dem Nachlassgericht übergeben. „Das Erbe zu ignorieren, ist also wenig empfehlenswert: Dann tritt dieses automatisch ein – mit allen rechtlichen Folgen“, ergänzt Brandl.

STEUERHINTERZIEHUNG VERMEIDEN

Ein häufig unterschätzter Aspekt sind die Erbschaftssteuern. Viele Menschen sind sich nicht bewusst, dass sie als Erben unter Umständen steuerpflichtig sind. Die Höhe der Steuer hängt vom Verwandtschaftsgrad und dem Wert des Nachlasses ab. „Es ist unbedingt zu empfehlen, sich als Erbe frühzeitig über die steuerlichen Aspekte zu informieren“, empfiehlt die Rechtsexpertin. Der Gang zum Steuerberater oder -anwalt kann böse Überraschungen vermeiden – und für rechtliche Sicherheit sorgen.



**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



Digitaler Türspion in der Wohnanlage

Miteigentümer fühlt sich überwacht und verlangt, die Kamera zu entfernen

Wohnungseigentümer A hatte in die Eingangstür seiner Wohnung einen digitalen Türspion eingebaut, ohne vorher die Erlaubnis der Eigentümergemeinschaft (WEG) einzuholen. Die kleine Kamera ohne dauerhafte Speicherfunktion erfasste Teile des Treppenhauses und den gegenüberliegenden Eingang zur Wohnung von Eigentümer B. Herr B fühlte sich überwacht und verlangte vom Miteigentümer, den Türspion zu entfernen.

Das Landgericht Karlsruhe gab B Recht (11 S 162/23). Anders als Eigentümer A meine, sei es nicht nur die WEG, die das Beseitigen der Kamera fordern könne. Herr B berufe sich nämlich nicht darauf, dass A die Tür (Gemeinschaftseigentum) ohne Genehmigung der WEG baulich verändert habe. Eine so begründete Klage auf Rückbau sei nach neuem WEG-Recht in der Tat der WEG vorbehalten.

Eigentümer B mache vielmehr eine Verletzung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts geltend, weil die Videokamera die Vorgänge vor seiner Wohnungstür aufzeichne. Solche Aufnahmen seien unzulässig, weil sie B in seiner privaten Lebensführung kontrol-

lierten. Wenn eigene Rechte betroffen seien, könnten Wohnungseigentümer nach wie vor gegen andere, störende Eigentümer vorgehen – per Unterlassungsklage oder Beseitigungsklage.

Da im konkreten Fall keine Erlaubnis der WEG vorliege, könne Eigentümer A vom Nachbarn B nicht verlangen, seine Anlage zu dulden. Dies wäre möglicherweise anders zu beurteilen, wenn die WEG die Installation der Kamera per Beschluss „legitimiert“ hätte: Das sei höchstrichterlich noch nicht entschieden.

Fest stehe jedenfalls: Grundsätzlich müsse die WEG den Einbau eines digitalen Türspions in Eingangstüren genehmigen, auch wenn es sich, wie hier, um ein relativ einfaches Gerät handle. Digitale Türspione würden mittlerweile in vielen Wohnanlagen benutzt.

Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 17.05.2024 – 11 S 162/23

Juristischer Pressedienst

Gegen Eigentümerbeschlüsse geklagt

Und erst vier Jahre später nach dem Stand der Dinge gefragt: Zu spät, sagt der BGH

Wohnungseigentümer M war mit mehreren Beschlüssen der Eigentümerversammlung im Oktober 2016 nicht einverstanden. Er focht sie per Klage an und zahlte auch sofort den Gerichtskostenvorschuss ein. Doch dann erlahmte offenbar sein Interesse: Obwohl sich das Amtsgericht sage und schreibe vier Jahre lang nicht bei ihm meldete, unternahm Herr M nichts. Erst im Dezember 2020 raffte er sich auf und erkundigte sich beim Amtsgericht nach dem Zeitpunkt der Entscheidung.

Immerhin stellte ihm das säumige Amtsgericht im Januar 2021 wenigstens die Klage zu. Doch das brachte nichts mehr: Klage und Berufung blieben ohne Erfolg, weil Herr M nach Ansicht des Landgerichts die Frist für die Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse versäumt hatte. M habe zu lange gewartet, urteilte auch der Bundesgerichtshof (V ZR 17/24).

Eigentümerbeschlüsse könne man innerhalb von einem Monat nach Beschlussfassung anfechten. Das habe Eigentümer M auch getan und das Amtsgericht habe pflichtwidrig gehandelt, als es ihm die Klage nicht umgehend zustellte. Aber: Wenn sich der Gang der Dinge durch Fehler des Gerichts verzögere, müssten Wohnungseigentümer auch von sich aus bei Gericht nachfragen.

Spätestens ein Jahr nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat hätte Herr M beim Amtsgericht nachhaken müssen. Die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums setze Rechtssicherheit und Rechtsklarheit voraus. Damit wäre es unvereinbar, wenn so lange Zeit nach der Beschlussfassung noch Verfahren durchgeführt werden könnten, in denen es um den Bestand der Beschlüsse gehe. Nach längstens 13 Monaten müsse da Klarheit herrschen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.10.2024 – V ZR 17/24

Juristischer Pressedienst

Fachbetrieb nach §19 WHG **seemann** www.tankschutz-seemann.de
Tankschutz
 Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung
 email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61 / 69 198 • Fax 69 67 157
 Büro Kirchzarten: Tel. 07 66 1 / 90 86 146 • Fax 90 86 151 **TÜV-Mängelbeseitigung**

GETService get-service.de

Versicherungsservice bei Haus & Grund
 Heimar Traube berät Sie kostenlos.

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



Mit der Nachfrage nach Miet- und WEG-Verwaltern steigt auch das Honorar

Die Immobilienverwaltungen von Wohnungseigentum in Deutschland haben aufgrund immer neuer gesetzlicher Vorgaben vor allem für die energetische Modernisierung von Gebäuden mehr Aufgaben zu bewältigen denn je. Dies schlägt sich in den Verwalterhonoraren nieder, die neu abgeschlossen werden, wie die erstmals ermittelten Basissätze für Neuverträge zeigen, die die Sätze der Bestandsverträge aus den Vorjahren übersteigen. Viele Verwalter decken auch durch ein gesondertes Entgelt für Zusatzleistungen ihren finanziellen Mehraufwand. Dies sind zwei Ergebnisse der neuen Verwalterentgeltstudie des CRES – Center for Real Estate Studies in Freiburg, die der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter, der Immobilienverband Deutschland IVD und die DIA Deutsche Immobilien-Akademie in Auftrag gegeben haben.

Die Studie, die die Untersuchung des Vorjahres fortsetzt, zeichnet die Entwicklung der Verwalterentgelte nach: von der WEG- und Mietverwaltung bis zu gewerblichen Immobilien. Das CRES hat im Auftrag des IVD, der DIA und des BVI mehrere Hundert führende Unternehmen der Wohnungswirtschaft befragt und die Daten wissenschaftlich aufbereitet und ausgewertet.

HÖHERE BASISSÄTZE

Laut Studie zahlen Wohnungseigentümergeinschaften ihren Verwaltern je nach Größe und Lage des Objekts bei Neuabschlüssen derzeit zwischen 27,37 Euro und 41,65 Euro brutto je Einheit und Monat. Damit sind die Basissätze in der WEG-Verwaltung bei Neuabschlüssen im Vergleich mit dem Jahr 2023 bei Bestandsverträgen um durchschnittlich rund vier Euro höher. Etwas stärker fällt die Erhöhung in der Mietverwaltung mit durchschnittlich rund 5,50 Euro aus. „Diese moderaten Kostensteigerungen stehen jedoch angesichts der Inflation und der deutlich gestiegenen Personalkosten aufgrund des Fachkräftemangels in keinem Verhältnis zum Mehraufwand der Verwalter durch Zusatzaufgaben wie die Modernisierung des Gebäudebestands im Zeichen der Energiewende“, erklärt Studienleiter Prof. Dr. Marco Wölflle.

ANSTIEG DER VERGÜTETEN SONDERLEISTUNGEN

Deutlich zugenommen hat die Zahl der Verwalter, die Sonderleistungen abrechnen. So ist bei 98 Prozent der WEG-Verwaltungen die Vergütung außerordentlicher Eigentümerversammlungen üblich (Vorjahr: 90 Prozent). Auch dass die Betreuung baulicher Maßnahmen als Sonderleistung abgerechnet wird, ist bei 19 von 20 Befragten die Regel. Dazu

gehören energetische Sanierungen, die erhebliche personelle und zeitliche Ressourcen binden. Die Begleitung dieser baulichen Maßnahmen lassen sich Verwalter für gewöhnlich mit rund drei bis fünf Prozent der Auftragssumme sondervergüten, sobald diese 5.000 Euro übersteigen.

TREND ZUR VERWALTUNG GRÖßERER LIEGENSCHAFTEN

Der Trend aus den Vorjahren, dass es für kleinere Objekte immer schwieriger wird, eine Hausverwaltung zu finden, setzt sich fort und findet eine wesentliche Ursache in den Fixkosten für Abrechnung und Betreuung. Nach der Studie sind in der WEG-Verwaltung kleinere Liegenschaften um durchschnittlich 50 Prozent, in der Mietverwaltung um durchschnittlich 40 Prozent teurer als größere Liegenschaften. Kostendeckend ist die Verwaltung von Liegenschaften ausweislich der Studie ohnehin erst ab acht bis neun Einheiten je Objekt. Für kleinere Eigentümergeinschaften erschwerend hinzu kommt, dass rund die Hälfte der Befragten angibt, sich von kleineren Objekten zugunsten von größeren trennen zu wollen. Wölflle: „Wenn kleine Eigentümergeinschaften mit weniger als zehn Einheiten einen qualifizierten Verwalter finden und an sich binden wollen, müssen sie sich auf einen monatlichen Basissatz von bis zu 48 Euro pro Einheit beziehungsweise auf eine Mindestpauschale für das Gesamtobjekt in Höhe von 480 Euro einstellen.“

GESTIEGENE ARBEITSAUSLASTUNG

88 Prozent der Verwalter sehen ihre Arbeitsauslastung als mittelhoch bis sehr hoch an. Das ist noch einmal ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr und im Vergleich mit dem Jahr 2021 eine deutliche Steigerung um zehn Prozentpunkte. Eine Rolle spielen dürfte das wachsende Arbeitsspektrum mit immer anspruchsvolleren Tätigkeiten, die die Konsultation externer Fachleute ebenso erforderlich machen wie die eigene Fortbildung in immer neuen Feldern des Gebäudemanagements, wie zum Beispiel jüngst bei der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes. „Hinzu kommen enge Fristen bei neuen Verordnungen und Gesetzen sowie weitere Vorgaben des Gesetzgebers, die eine umfassende juristische, technische und kaufmännische Schulung oder sogar Umstellung administrativer Prozesse im Büro erfordern, zum Beispiel bei der Vorbereitung und der Umsetzung der Pflicht zur E-Rechnung“, erklärt Thomas Meier, Präsident des Verwalterverbandes BVI, der die Verwalterentgeltstudie mitbeauftragt hat.

Markus Jugan, Vizepräsident des Immobilienverband Deutschland IVD, ergänzt: „Trotz der gestiegenen Anforderungen und der hohen Auslastung hat sich der Anteil der Verwaltungen erhöht, die wachsen wollen: Waren 2023 noch 28 Prozent an weiteren Objekten interessiert, sind es 2024 schon 44 Prozent. Eine Reduzierung ihres Bestands streben lediglich 18 Prozent der Befragten an. Das spricht für die hohe Qualifizierung und die zunehmende Effizienzsteigerung in den Verwalterbetrieben und ist eine gute Nachricht für alle Eigentümer und Vermieter.“

FENSTERABDICHTUNG

- Energiesparend (ca. 25 %)
- Lärmdämmend (ca. 50 %)
- Umweltschonend
- Kostenbewusst

Reissen Sie Ihre Fenster nicht heraus, wir sanieren sie!



Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

Im Sonnengarten 6 79592 Fischingen / LÖ
Tel. 07628 803 685

Basler Str. 115 79115 Freiburg
Tel. 0761 478 72 42

Gebietsvertretung
www.ft-fensterabdichtung.de

wir sind spezialisiert...

Anpassung der Kostenverteilung in Wohnungseigentümergeinschaften

Kostenlast durch Mehrheitsbeschluss

Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss eine von bestehenden Vereinbarungen abweichende Kostenverteilung beschließen, auch wenn dadurch einzelne Wohnungseigentümer erstmals finanziell belastet werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat damit am 15. November 2024 (V ZR 239/23) seine Rechtsprechung vom 22. März 2024 (V ZR 81/23) und 19. Juli 2024 (V ZR 226/23) bestätigt.

Voraussetzung ist, dass keine eindeutigen entgegenstehenden Vereinbarungen bestehen und der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ohne rechtzeitige Anfechtung bleibt ein solcher Beschluss auch dann wirksam, wenn er inhaltlich gegen bestehende Vereinbarungen verstößt.

DER FALL

Die Kläger, Eigentümer einer Dachgeschosswohnung, waren nach der Teilungserklärung von Hausgeld- und Instandhaltungsbeiträgen befreit, solange der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen noch ausstand. Trotz des fehlenden Anschlusses beschloss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) im Juni 2021, die Kosten auf alle Eigentümer umzulegen. Im Juli 2022 wurden aufgrund dieses Beschlusses Vorauszahlungen und eine Sonderumlage beschlossen. Die Kläger erhoben daraufhin Klage wegen fehlerhafter Kostenverteilung.

NICHTIGKEIT VERSUS ANFECHTBARKEIT

Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Unterscheidung zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen von entscheidender Bedeutung. Nichtige Beschlüsse verletzen die unentziehbaren Rechte der Wohnungseigentümer, etwa die Zweckbestimmung des Sondereigentums. Solche Eingriffe in „Mehrheitsrechte“ bedürfen der Zustimmung der

Betroffenen und führen zur Ungültigkeit des Beschlusses. Bei Änderungen der Kostenverteilung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung verhält es sich anders. Unter anderem hatte der BGH in seinem Urteil vom 22. März 2024 (V ZR 81/23) klargestellt, dass solche Beschlüsse lediglich einer Anfechtungsklage unterliegen. Selbst bestehende Kostenprivilegien können demnach durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden, ohne dass es auf einen individuellen Vorteil der Belasteten ankommt. Der Senat betont in seiner aktuellen Entscheidung, dass das Gesetz eine Änderung einer vereinbarten Kostenregelung durch Beschluss zulässt und bisher vereinbarte Privilegien auch gegen den Willen der Vorzugsberechtigten durch Beschluss entzogen werden können.

Er stellt klar, dass die Anfechtungsfrist für den ursprünglichen Kostenverteilungsbeschluss vom Juni 2021 bereits abgelaufen war. Daher waren die darauf aufbauenden Beschlüsse aus dem Jahr 2022 rechtmäßig. Das Urteil stellt fest, dass ein Kostenverteilungsschlüssel, der auf einem bereits bestandskräftigen Beschluss beruht, die Zuständigkeit für spätere Beschlüsse nicht berührt.

PRAKTISCHE AUSWIRKUNGEN

Das Urteil stärkt den Gestaltungsspielraum von Wohnungseigentümergeinschaften bei der Anpassung von Kostenverteilungen, solange diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Zudem unterstreicht es die Bedeutung der Anfechtungsfrist: Versäumt ein Wohnungseigentümer diese, bleibt der Beschluss wirksam, auch wenn er fehlerhaft ist. Mit der WEG-Novelle wurden klare Regelungen geschaffen, die eine nachträgliche Anfechtung bestandskräftiger Beschlüsse ausschließen und die Rechtssicherheit erhöhen.

Luisa Peitz




..wir steigen Ihnen aufs Dach

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

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





Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei	
Neue Dachstühle	Holzhäuser	Gottlieb-Daimler-Str.10 79211 Denzlingen Telefon (076 66) 56 38 Telefax (076 66) 84 28 info@ringwald-holzbau.de www.ringwald-holzbau.de
Dachsanierungen	Holzfassaden	
Altbausanierungen	Wärmedämmung	
Aufstockungen	Dachfenster	
Balkonsanierung	Vordächer	
Balkone	Carports	
Flachdächer	Gäuben	

Terrassen- und Balkonböden

Auf die Nutzung kommt es an

Ob für den Neubau oder bei der Sanierung – wer einen Belag für den Balkon oder die Terrasse sucht, hat viele Möglichkeiten. Sie reichen von Feinsteinzeugfliesen über Beton- und Natursteinplatten bis zu Holz und Kunststoff.

Wer sich für einen neuen Bodenbelag entscheidet, sollte sich vorab immer die Frage nach der Nutzung stellen: Wird nur ab und zu das Bettzeug auf dem Balkon ausgeschüttelt, oder dient eine mit zahlreichen Blumenkübeln bestückte Dachterrasse im Sommer als zweites Wohnzimmer? Auch die Frage, wie stark Balkon oder Terrasse dem Wetter ausgesetzt sind, spielt bei der Auswahl eine Rolle.

Sinnvoll beraten ist, wer auf die Expertise von Fachhandwerkern setzt. Sie kennen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Bodenbeläge sowie deren Lebensdauer. Darüber hinaus verstehen sie die Wichtigkeit eines korrekten Gefälles und einer zuverlässigen Abdichtung. Schließlich gibt es kaum etwas Ärgerlicheres als Wasser, das nicht ordnungsgemäß abfließt und Schäden am Haus verursacht.

FÜR DRAUSSEN: FEINSTEINZEUGFLIESEN

Feinsteinzeugfliesen sind nach wie vor ein beliebter Bodenbelag für Balkon und Terrasse. Sie überzeugen nicht nur durch eine enorme Vielfalt an Formaten, Farben sowie Holz- und Natursteinoptiken, sondern auch durch ihre geschlossene Oberfläche, die sich besonders gut für den Außenbereich eignet. Ihre Robustheit, Pflegeleichtigkeit und Unempfindlichkeit gegenüber Flecken machen sie zur idealen Wahl. Bei fachgerechter Verlegung hält dieser Bodenbelag problemlos 20 bis 30 Jahre oder sogar länger.

Besonders wichtig ist die richtige Vorbereitung des Untergrunds. Fliesen mit einer Dicke von 2 Zentimetern werden dabei auf Beton oder Stelzlagern verlegt. Fliesen mit einer Dicke von 3 Zentimetern können darüber hinaus auch auf einem Kiesbett verlegt werden. Wer Fliesen für den Außenbereich wählt, sollte zudem auf ihre Frostbeständigkeit (DIN 10545-12) und die Rutschfestigkeit (Rutschfestigkeitsklassen R11 und höher) achten.

IMMER WIEDER SCHÖN: NATURSTEIN- UND BETONPLATTEN

Nach wie vor werden auch Natursteinplatten im Außenbereich verlegt. Hier gibt es eine große Auswahl von hellen Kalksteinen bis zu dunklem harten Granit. Natursteinplatten sorgen für ein natürliches Aussehen, sind aber vergleichsweise teuer. Auch sie brauchen einen passenden Unterbau.

Damit Naturstein über die nötige Rutschfestigkeit verfügt, sollte er entsprechend bearbeitet sein. In manchen Fällen werden weichere Natursteine für Terrassen auch imprägniert. Besonders widerstandsfähig und pflegeleicht sind Granit oder Gneis. Insbesondere auf Terrassen finden sich nach wie vor Betonplatten. Auch sie gibt es in verschiedenen Farbtönen und Größen. Sie sind langlebig und bedürfen eines soliden Unterbaus.



GUTE IDEE: THERMISCH BEHANDELTE HÖLZER

Eine weitere Möglichkeit für einen Bodenbelag auf dem Balkon oder der Terrasse ist Holz. Ganz wichtig ist hier ein stabiler und ausreichend hoher Unterbau für eine gute Luftzirkulation und das nötige Gefälle, damit Wasser gut abfließen kann. Werden tropische Hölzer genutzt, sollten sie aus nachweisbar nachhaltiger Forstwirtschaft kommen. Aus heimischen Wäldern eignen sich besonders thermisch behandelte und damit deutlich haltbarere Hölzer wie Esche und Kiefer.

Holz hat den Vorteil, dass es bei Sonneneinstrahlung nicht so warm wird wie Naturstein oder Keramikfliesen. Allerdings ist Holz nicht so langlebig und kann splintern, was für das Barfußlaufen weniger geeignet ist. Insbesondere bei Dachterrassen sollten auch mögliche Anforderungen an den Brandschutz beachtet werden.

EINE ALTERNATIVE: WPC UND KUNSTSTOFF

Als weiteres Material wird in den vergangenen Jahren das sogenannte WPC verwandt. Die Abkürzung steht für „Wood Plastic Composite“ und beschreibt eine Mischung aus Holzfasern und Kunststoff. Dabei geht es darum, die jeweiligen Vorteile von Holz und Kunststoff zu nutzen – also in Form und Haptik ein Produkt zu schaffen, das Holz beziehungsweise Holzdielen ähnelt, dabei aber pflegeleichter und langlebiger ist. Zu beachten ist allerdings, dass WPC bei Sonneneinstrahlung heiß werden kann.

Bleibt der reine Kunststoffbelag, wie er etwa bei der Sanierung von Balkonen zum Einsatz kommt. Dabei wird Flüssigkunststoff auf einen gut vorbereiteten Untergrund aufgebracht. Damit ein solcher Balkon nicht zur Rutschpartie wird, werden rutschfeste Miniplättchen in verschiedenen Farben eingestreut. Das macht den Untergrund trittfester und lockert das Bild auf.

Für häufig und intensiv genutzte Balkone und Terrassen ist dieser Belag allerdings weniger geeignet. Denn wird die Oberfläche beschädigt, hält der Boden nicht ganz so lang. Ob sich ein Bodenbelag rechnet oder nicht, hängt deshalb maßgeblich von der Intensität der Nutzung und Pflege ab.

Karin Birk

Foto: Dariusz Jarzabek/stock.adobe.com

Outdoor-Möbel

Wohlfühlase im Freien

Der Frühling steht in den Startlöchern – und mit ihm die Freude daran, endlich wieder mehr Zeit draußen zu verbringen. Bevor man sich in die schier endlose Auswahl an Outdoor-Möbeln stürzt, ist eine sorgfältige Planung ratsam. Ein durchdachtes Konzept hilft dabei, den Außenbereich optimal zu gestalten und das Beste aus dem vorhandenen Platz herauszuholen. Zunächst sollte überlegt werden, welche Funktion der Außenbereich erfüllen soll. Soll er als Ruheoase zum Entspannen dienen oder eher als geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde? Je nach gewünschter Nutzung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Möbelauswahl.

PLATZ OPTIMAL NUTZEN

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die verfügbare Fläche. Selbst ein kleiner Balkon kann mit klappbaren oder multifunktionalen Möbeln in eine Wohlfühlzone verwandelt werden, während größere Terrassen oder Gärten mehr Spielraum für ausladende Sitzlandschaften und großzügige Esstische bieten. Lounge-Sofas und -Sessel bilden in der Regel das Herzstück einer gemütlichen Sitzcke im Freien. Sofern der Platz reicht, ist ein großer Esstisch mit passenden Stühlen unverzichtbar für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Für das ultimative Urlaubsgefühl sorgen Sonnenliegen oder Hängematten. Nicht zu vergessen sind Beistelltische und Ablageflächen, die nicht nur praktisch, sondern auch stilvolle Ergänzungen sind. Sie bieten Platz für Getränke, Snacks, Bücher oder Dekoelemente und machen den Aufenthalt im Freien noch komfortabler. Auch was das Design der Möbel angeht, bleibt heutzutage kein Wunsch mehr offen. Vom rustikalen Landhausstil über moderne, minimalistische Linien bis hin zu mediterranem Flair – die Möglichkeiten sind vielfältig. Hier lohnt es sich, auf einen einheitlichen Stil zu achten, um eine harmonische Atmosphäre zu schaffen.

ROBUST, LANGLEBIG UND WETTERFEST

Outdoor-Möbel sollten jedoch nicht nur optisch ansprechend sein, sondern auch in puncto Komfort und Funktionalität überzeugen. Leichte Materialien erleichtern das Umstellen der Möbel, während klappbare oder modulare Modelle eine flexible Nutzung ermöglichen – perfekt für unterschiedlichste Bedürfnisse und Platzverhältnisse. Zudem erfordern Outdoor-Möbel Robustheit, schließlich müssen sie ganzjährig unterschiedlichsten Witterungsbedingungen standhalten – von intensiver Sonneneinstrahlung über Regen bis hin zu Frost. Deshalb spielt die Wahl des richtigen Materials eine entscheidende Rolle, um Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit zu gewährleisten.

Polyrattan erfreut sich großer Beliebtheit, da es nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch äußerst pflegeleicht und wetterbeständig. Das geflochtene Kunststoffmaterial verleiht Gartenmöbeln eine elegante Note, ist resistent gegen Feuchtigkeit sowie UV-Strahlung und benötigt kaum Wartung.

Aluminium punktet hingegen durch sein geringes Gewicht und seine Rostfreiheit. Das macht es ideal für moderne, minimalistische Designs, die sich leicht umstellen und flexibel nutzen lassen. Zudem ist es sehr widerstandsfähig gegenüber Witterungseinflüssen und erfordert ebenfalls nur wenig Pflege.

Holz gehört zu den beliebtesten Materialien. Insbesondere robuste Sorten wie Teak oder Akazie überzeugen mit ihrer natürlichen Optik. Allerdings: Es erfordert regelmäßige Pflege, um seine Ästhetik zu bewahren. Spezielle Holzöle oder Lasuren schützen vor Feuchtigkeit und UV-Strahlen, sodass das Material nicht spröde wird oder verblasst.

Moderne Outdoor-Stoffe bestehen aus speziellen, wasser- und UV-resistenten Materialien, die Feuchtigkeit abweisen und sich leicht reinigen lassen. Hochwertige Bezüge bleiben auch bei starker Sonneneinstrahlung farbecht und trocknen nach einem Regenschauer schnell. Wer lange Freude an seinen Outdoor-Möbeln haben will, ohne gleichzeitig hohen Pflegeaufwand zu haben, sollte auf qualitativ hochwertige Materialien achten.

HEGEN UND PFLEGEN

Ganz ohne Pflege geht es aber nicht. Damit Outdoor-Möbel über Jahre hinweg ansprechend und funktional bleiben, sollte man sie vor Witterungseinflüssen schützen. Polster und Kissen sollten bei Regen oder während der Wintermonate in einer wasserdichten Box oder in einem geschützten Innenbereich verstaut werden. So bleiben sie trocken, sauber und behalten ihre Farbintensität. Holzmöbel benötigen eine regelmäßige Behandlung mit speziellen Ölen oder Lasuren, um ihre natürliche Ästhetik zu bewahren. Diese schützen das Holz vor Feuchtigkeit, UV-Strahlung und verhindern Rissbildung oder Verblässen. In manchen Fällen kann eine jährliche Auffrischung sinnvoll sein. Bei imprägnierenden Lasuren genügt es oft, die Schicht alle zwei Jahre zu erneuern. Etwas pflegeleichter sind Aluminium und Edelstahl, sie sollten aber dennoch regelmäßig mit einem milden Reinigungsmittel und einem weichen Tuch abgewischt werden. So lassen sich Wasserflecken und Fingerabdrücke vermeiden, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten. Um die Outdoor-Möbel grundsätzlich vor Regen, Schnee oder starker Sonneneinstrahlung zu schützen, eignen sich Schutzhauben als einfache, aber effektive Möglichkeit. Sie verhindern Verschmutzungen und verlängern die Lebensdauer der Möbel erheblich. Astrid Zehbe





Frühlingsjubiläum

Mit 3 Markisen-Highlights zum Aktionspreis.



Der SonnenLichtManager



RINGWALD

Raumausstattung

- Bodenbeläge
- Polsterarbeiten
- Sonnenschutz
- Insektenschutz
- Gardinen
- Sicherheitsrollläden
- Rolllädenarbeiten

79183 Waldkirch-Buchholz • Badweg 4

Telefon 0 76 81 / 97 71 • Telefax 0 76 81 / 2 53 33

www.ringwald-raumausstattung.de • info@ringwald-raumausstattung.de

Sanierputz stoppt Salze im Mauerwerk

Abplatzungen von Putz und Farbe dauerhaft verhindern

Feuchte Keller sind ein weitverbreitetes Problem. Die Nutzung als Stauraum oder gar als Wohnreserve wird dadurch problematisch bis unmöglich. Mit speziellen Verfahren lassen sich jedoch Kellerwände auch nachträglich abdichten. Dadurch wird verhindert, dass weiterhin Feuchte aus dem Erdreich eindringt. Bis aber die Feuchtigkeit, die sich bereits im Mauerwerk über lange Zeit angesammelt hat, ausgetrocknet ist, können bis zu zwei Jahre vergehen. Damit die noch vorhandene Feuchte keine weiteren Schäden verursacht und der neugewonnene Raum sofort und optimal genutzt werden kann, empfehlen Experten das Auftragen eines speziellen Sanierputzes.

Jeder hat es schon einmal gesehen: Farbe blättert von den Wänden, Putz platzt ab oder Mauerwerksfugen sanden aus. Feuchte und bauschädliche Salze im Mauerwerk sind oft die Ursache. Wurde die weitere Feuchtezufuhr in die Kellerwände durch eine nachträgliche Außenabdichtung (und/oder Horizontalsperre) gestoppt, beginnt für das Mauerwerk nun erst der Trocknungsprozess. Das Problem: Bei dieser Trocknung kristallisieren die zuvor in der Baustofffeuchte gelösten Salze aus. Sie vergrößern das Volumen, es entsteht ein Kristallisationsdruck in den Baustoffporen und es kommt zu hässlichen Farb- und Putzabplatzungen an den Wandinnenseiten. Werden auch noch die Fugen zwischen den Steinen durch den Kristallisationsdruck ausgesandet, wird u.U. das ganze Gefüge des Mauerwerks gefährdet.

UMFANGREICHE TESTVERFAHREN FÜR DEN BESTEN SANIERPUTZ

„Um also nach der erfolgreichen Abdichtung des Kellermauerwerks auch eine unbelastete Nutzung der Räume sofort und uneingeschränkt möglich zu machen, haben wir einen speziellen Sanierputz entwickelt und zertifizieren lassen“ so Jochen Jacobs, Abdichtungstechnik Walzer GmbH. In einem umfangreichen Verfahren wurden 15 verschiedene Putzsysteme getestet, um die beste Lösung zu finden. Der daraus hervorgegangene ISOTEC-Sanierputz wurde auch von der renommierten WTA (Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege) erfolgreich zertifiziert.

LUFTPOREN HALTEN SALZE FEST

Und so funktioniert der Sanierputz: Die noch im Mauerwerk vorhandene Feuchte wird kapillar in den auf die Kellerwand-

innenseiten aufgetragenen Sanierputz transportiert. Dieser hat zwei entscheidende Eigenschaften: Er ist wasserabweisend und lässt den Wasserdampf also durch, sodass das Mauerwerk trocknen kann. Und zweitens verfügt er über große Luftporen. „In diesen Luftporen werden die im Wasser gelösten Salze während der Trocknungsphase eingelagert, kristallisieren nur dort aus und gelangen gar nicht mehr bis an die Putzoberfläche“, so ISOTEC-Experte Jochen Jacobs. Putz- und Farbabplatzungen an den frisch abgedichteten Kellerwänden werden dadurch komplett verhindert.

MEHRSTUFIGES VERFAHREN – GROSSE WIRKUNG

Ist das Mauerwerk auf der Kellerinnenseite gründlich gereinigt und mit einem Spritzbewurf vorbereitet, wird der weiße Sanierputz in zwei Lagen aufgebracht. Ist dieser vollständig getrocknet, kann auf der Oberfläche noch ein Feinputz aufgetragen werden, um eine noch glattere Oberfläche zu erzielen. Mit einem – und das ist ganz wichtig – diffusionsoffenen, also wasserdurchlässigen Farbanstrich sind die Wände danach noch individuell gestaltbar, ohne dass die weitere Trocknung des Mauerwerks verhindert wird.

„Wer also entspannt seine von außen erfolgreich abgedichteten Kellerräume nutzen und genießen möchte, sollte innen auch den Sanierputz auftragen lassen, um neue Putz- und Farbabplatzungen in der Trocknungsphase der abgedichteten Kellerwände zu verhindern“, empfiehlt deshalb Jochen Jacobs.

Weitere Informationen unter www.isotec.de/kenzingen

Foto: isotec

Bodenbelag-Trends

Stilvoll, praktisch, zeitlos

Der Fußboden ist die stille Bühne eines jeden Raumes. Er schafft Atmosphäre, verleiht Charakter und vermittelt oft das gewisse Etwas – sei es warme Behaglichkeit, schlichte Eleganz oder robuste Funktionalität. Ein guter Bodenbelag muss nicht nur schön aussehen, sondern auch den praktischen Anforderungen des Alltags standhalten: Er sollte langlebig, pflegeleicht und bestenfalls nachhaltig sein.

2025 setzen Bodenbelag-Trends genau hier an: Sie verbinden Ästhetik mit Zweckmäßigkeit und schaffen Lösungen, die sowohl dem Auge als auch der Nutzung gefallen.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist längst mehr als ein Trend: Sie ist für viele zur Maßgabe für modernes Wohnen geworden – auch beim Bodenbelag. Immer mehr Hersteller setzen auf Ressourcen schonende Materialien, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch umweltfreundlich sind. Besonders Recycling spielt



dabei mittlerweile eine zentrale Rolle: Ausgediente Bodenbeläge, Altholz oder Kunststoffabfälle werden wiederverwertet und in neue, hochwertige Produkte verwandelt. So entstehen Vinylböden mit recyceltem Kern, Parkett aus upgecycltem Holz oder Teppiche aus ausgedienten Fischernetzen und Plastikmüll. Neuartige Technologien ermöglichen es, recycelte Materialien in einer Qualität zu verarbeiten, die den Vergleich zu herkömmlichen Böden nicht scheuen muss.

AUTHENTIZITÄT

Vinylböden erleben 2025 ein neues Hoch – und das aus gutem Grund. Sie kombinieren praktische Eigenschaften mit beeindruckender Authentizität. Dank modernster Druck- und Prägetechnologien wirken Vinylbeläge heute täuschend echt: Holzoptiken oder Fliesen- und Steinimitationen – sie begeistern durch detailgetreue Oberflächen und eine verblüffend realistische Haptik. Der Vorteil von Vinyl liegt dabei nicht nur im Look, sondern auch in der Funktionalität: Die Böden sind robust, pflegeleicht und besonders widerstandsfähig gegen Feuchtigkeit – ideal für Küchen, Bäder und stark genutzte Wohnbereiche. Neueste Varianten setzen sogar auf elastische Oberflächen, die sich gelenkschonend auswirken und ein angenehmes Laufgefühl bieten.

KLASSISCHE ELEGANZ

Manche Bodenbeläge stehen für zeitlose Schönheit – sie verbinden handwerkliche Tradition mit zeitgemäßem Design und erfreuen sich daher ungebrochener Beliebtheit. Dazu gehören geräuchertes Holz und Fischgrätmuster. Die dunkleren Töne und die betonte Maserung von geräuchertem Holz schaffen edle charaktervolle Oberflächen. Fischgrätenparkett, einst Symbol herrschaftlicher Eleganz, wird heute mit breiteren Dielen, klareren Linien und matten Oberflächen neu interpretiert und sorgt für ein stilvolles modernes Ambiente. Dieser hochwertige und langlebige Bodenbelag passt gleichermaßen in Altbauwohnungen wie moderne Neubauten und erfüllt den Wunsch nach klassischer und zeitgemäßer Eleganz.

NATÜRLICHKEIT

Der Trend zu matten Oberflächen spiegelt den Wunsch nach Schlichtheit und Natürlichkeit wider. 2025 stehen unaufdringliche unlackierte Böden im Fokus, die durch ihre zurückhaltende Optik eine authentische Wohnatmosphäre schaffen. Matte Oberflächen stehen für das Ursprüngliche: warme Holzstrukturen, sanfte Maserungen und eine natürliche Haptik, die zum Barfußlaufen einlädt.

Ein besonderer Vorteil mattierter Böden liegt in ihrer Pflegeleichtigkeit. Kleine Kratzer oder Abnutzungen fallen weniger auf, was sie ideal für Familienhaushalte oder viel genutzte Räume macht. Gleichzeitig strahlen sie Ruhe aus, was vor allem in Kombination mit modernen Einrichtungselementen zu einem harmonischen Gesamtbild führt.

Auch die Materialwahl unterstützt die natürliche Ästhetik: Neben klassischem Echtholz kommen immer häufiger nachhaltige Alternativen wie Kork oder recycelte Materialien mit matten Oberflächen zum Einsatz. Das Ergebnis ist ein Bodenbelag, der sich dezent in den Raum einfügt und zugleich Wärme und Charakter verleiht.

Astrid Zehbe



RA Peter-Dietmar Schnabel geht nach über 30 Jahren in den Ruhestand

Zum 01.03.2025 ist der langjährige Rechtsberater von Haus & Grund Freiburg, RA Peter-Dietmar Schnabel, in den Ruhestand getreten.

Rechtsanwalt Schnabel führte seit 1994 in Freiburg eine eigene Kanzlei mit den Schwerpunkten auf dem Immobilien- und Erbrecht. Seit 1994 war er auch für den Verband Haus und Grund Freiburg als Rechtsberater und Referent tätig.

Zusätzlich hat RA Schnabel seit 1997 für die Haufe-Akademie Freiburg als Referent zum Wohnungseigentums- und Mietrecht unterschiedlichste Fortbildungen und Seminare gehalten. Die Tätigkeit als Seminarleiter erforderte die ständige Auseinandersetzung mit der aktuellen Entwicklung im Immobilienrecht und im Erbrecht. Ein Umstand, von dem auch die Mitglieder von Haus & Grund Freiburg stets profitiert haben. Denn RA Schnabel war mit den neuesten rechtlichen Entwicklungen und Urteilen immer bestens vertraut.

Seit 2006 war Herr RA Schnabel auch berechtigt, den Titel Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu führen.

Viele Mitglieder hat RA Schnabel seither bei großen und kleinen Problemen rund um das Immobilienrecht begleitet. Immer fachlich kompetent und mit großer Ruhe. Die aufreisserische Tonlage war seine Sache nicht, sondern eher der sachliche Diskurs.

Das gesamte Team von Haus & Grund Freiburg bedankt sich bei Herrn Rechtsanwalt Schnabel sehr herzlich für viele Jahre guten Miteinanders und erfolgreicher Zusammenarbeit und wünscht für den Ruhestand vor allem Gesundheit und Zeit. Zeit für diejenigen Dinge, die bislang immer liegenbleiben mussten.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)



Rechtsberatung des Verbands erhält anwaltliche Verstärkung - Rechtsanwältin Olga Sofia Eschwe neu im Team






Seit dem 01.02.2025 unterstützt Frau Rechtsanwältin Olga Sofia Eschwe das Team Rechtsberatung des Verbands. Frau Eschwe ist auf das Immobilienrecht - insbesondere auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht - spezialisiert. Sie wird daher den Mitgliedern von Haus & Grund Freiburg ab als weitere Rechtsberaterin in allen Fragen des Immobilienrechts zur Seite stehen.

Neben der rechtsberatenden Tätigkeit für Haus & Grund Freiburg führt Frau Rechtsanwältin Eschwe eine eigene Kanzlei in Schluchsee. Sie ist damit auch forensisch tätig und kann die Mitglieder von Haus & Grund Freiburg gerichtlich vertreten, falls dies notwendig sein sollte.

Das Team von Haus & Grund Freiburg wünscht Frau Rechtsanwältin Eschwe einen guten Start. Terminvereinbarungen mit Frau Eschwe können über Frau Freygang oder Frau Heiny unter Tel. 0761 / 38056-0 erfolgen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Vorteilspartner von Haus & Grund Freiburg helfen sparen!

PARTNER	BEREICH	VORTEIL	BEMERKUNGEN
	Heizungserneuerung	Technische Beratung und Zahlung einer Prämie über 150 €	Kauf einer Buderus-Anlage binnen 6 Monaten nötig
	Ökostrom stromstromlos, klimafreundlich, bürgereigen	Ökostrom mit speziellem Rabatt für Haus & Grund-Mitglieder	Antrag auf der Homepage von Haus & Grund Baden als Download erhältlich
	Baumarkt / Baumaterial	10 % Rabatt	Vorlage des Mitgliedsausweises erforderlich
	Versicherungen	Vorteilskonditionen bei Versicherungen	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Wohngebäudeversicherung	10 % Rabatt	Beratung durch GET-Service, Herr Traube (Tel.: 0761/2088857)
	Handwerkerleistungen unterschiedlichster Art	5 % Nachlass bei vielen Handwerksbetrieben	Liste abrufbar unter www.haus-grund-freiburg.de
	Treppenlifte	500 EUR - 1.000 EUR Rabatt je nach Liftsystem	Gutschein nötig (auf der Geschäftsstelle erhältlich)
	Rechtsschutzversicherung	Vorteilskonditionen für Vermieter	Kontakt Tel: 0221 / 8277-2333
	Software für die Betriebskostenabrechnung	15 % Nachlass auf alle Produkte der „easy“-Produktreihe	kostenloser Test möglich
	Hausnotrufsystem Wichtige Unterstützung im Alltag	Einmalige Ausschlussgebühr entfällt	Kontakt: Tel: 0761 / 29622-560

Mitglieder werben Mitglieder

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

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

Werbendes Mitglied / Name _____ Mitglieds-Nr. _____

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

AUFNAHMEANTRAG

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

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, PLZ, Ort _____

Telefonnummer Festnetz _____ Mobilfunknummer _____

E-Mail-Adresse _____

Empfangsbevollmächtigter _____

☐ Ich beantrage für das laufende Kalenderjahr die Schnupper-Mitgliedschaft.

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

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

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

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

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

Datenschutzhinweis

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

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

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

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

Kreditinstitut

IBAN

BIC

Ort, Datum, Unterschrift(en)



10-jähriges Dienstjubiläum Frau Freygang

Am 15.02.2015 hatte Frau Freygang ihren ersten Arbeitstag beim Verband Haus & Grund Freiburg. Sie folgte damals Frau Ebner nach, die krankheitsbedingt ausscheiden musste. Inzwischen sind schon wieder 10 Jahre vergangen. Frau Freygang ist seither für den Empfang und für die Mitglieder-

verwaltung zuständig. Von A wie Auskünfte bis Z wie Zustellung von Schreiben kümmert sich Frau Freygang um alle Belange der Mitglieder mit viel Engagement und hohem Fleiß.

Viel hat sich seither verändert. Die digitalen Entwicklungen der letzten Jahre sind auch an der Geschäftsstelle nicht spurlos vorbei gegangen. Frau Freygang zeichnet es jedoch aus, dass sie Neuerungen gegenüber immer aufgeschlossen ist. Insbesondere hat sie den Mut, auf der Tastatur des PC einfach mal eine Taste zu drücken, ohne Angst zu haben, dass dadurch alle Daten unwiederbringlich gelöscht werden.

Das gesamte Team von Haus & Grund Freiburg gratuliert Frau Freygang sehr herzlich zum Jubiläum, verbunden mit den besten Wünschen für die Zukunft!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND

Januar 2025, **120,3**

VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

Januar 2025, **120,1**

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%**.

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

Anzeigenverwaltung der Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

BENDER
WERBE-GMBH

Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: **25.03.2025**

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.

BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.
Freiburg

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

Layout Jutta Rueß - jutta.ruess@gmx.de

Titelbild Stephan Konrad

Druck Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

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

Erscheinung Monatlich

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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





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

Jakob Rottler GmbH & Co. KG · Bötzingen Str. 10
79111 Freiburg · Tel. 07 61 / 4 29 26



seit 1870

Klar^{Adolf}
Sanitärtechnik

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

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

BENDER
WERBE-GMBH
Anzeigen · Verkehrsmittelwerbung · Plakatierung

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

NASSE WÄNDE?
FEUCHTER KELLER?



Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden

Abdichtungstechnik Walzer GmbH

Kenzingen · Freiburg · Emmendingen · Müllheim

☎ 0761 - 3 87 36 77 oder 07644 - 92 94 96

www.isotec-walzer.de

ISOTEC[®]
IMMER BESSER.

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

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i.Br.

☎ 07 61/8 10 41 FAX 8 68 34

✉ veeser.putz@t-online.de

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



Holztreppenbau
Solarfachbetrieb

**ZIMMEREI
HASLER**
seit 1912

Türkheimer Straße 1
79110 Freiburg

Tel.: 0761 / 89 69 400

Fax: 0761 / 89 69 419

www.hasler-holztreppen.de
info@hasler-holztreppen.de

Wärmeschutzfenster
Schallschutzfenster
Verbundfenster
Sonderkonstruktion
Verglasung
Reparaturen



Glaserei + Fensterbau

Schmidt GmbH

79102 Freiburg im Breisgau

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

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