

109. Jahrgang

Ausgabe  
05 | 2025

 **Freiburger**

# Hausbesitzer-Zeitung

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



**Wohnungsbedarfs-  
prognose**

DEUTSCHLAND BRAUCHT JÄHR-  
LICH 320.000 NEUE WOHNUNGEN

**Solaranlagen-Check  
Frühjahrsputz**

JETZT PHOTOVOLTAIK- UND  
SOLARTHERMIEANLAGEN PRÜFEN

**Kleiner wohnen  
im Alter**

UMBAUEN, FINANZIEREN &  
VERMIETEN





### GUNDELFINGEN

bezugsfreies Reihemittelhaus, Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Grundstück ca. 213 m<sup>2</sup>, Baujahr 1980, Gasheizung (2001), VA 64,72 kWh/m<sup>2</sup>a, B, beheizbarer Hobbyraum und Waschküche im UG, Terrasse und Garten

**KP € 598.000,- INKL. GARAGE**

### EMMENDINGEN

3-Zimmer-Wohnung ca. 101 m<sup>2</sup> im EG mit Terrasse und kleinem Garten, offene Wohnküche, 2 Bäder, Baujahr 2013, Fernwärme + Photovoltaik VA 74,8 kWh/m<sup>2</sup>a, B, seit Nov. 2023 vermietet, KM € 14.400 p.a.

**KP € 520.000,- INKL. AUSSENSTELLPLATZ**



### FREIBURG - BETZENHAUSEN

Am Seepark 2-Zimmer-Wohnung, Baujahr 1992 ca. 60 m<sup>2</sup> im 2. OG mit Balkon, separate Küche, Duschbad, Gas-ZH, VA 101 kWh/m<sup>2</sup>a, D, vermietet, KM € 9.490,- p.a.

**KP € 345.000,- INKL. TG-PLATZ**

### KIRCHZARTEN

bezugsfreie 2-Zimmer-Maisonnette-Wohnung, Baujahr 1995, 2. OG, ca. 47 m<sup>2</sup>, Top-Zustand, Balkon, EBK, Tageslichtbad, Gas-ZH, VA 52,8 kWh/m<sup>2</sup>a, B,

**KP € 285.000,- INKL. TG-PLATZ**



## POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 **Wohnungsbedarfsprognose**  
Deutschland braucht jährlich 320.000 neue Wohnungen
- 4 Kommentar  
Große Erwartungen
- 5 Nadelöhr im Projektverlauf  
Wie Rechtsunsicherheit beim Netzanschluss den PV-Ausbau verzögert
- 6 Kosten sparen durch Keller-Verzicht?
- 6 „Wohnimmobilienkreditvertrag“
- 7 Immobilien Vermieterreport 2024  
Große Verunsicherung durch die Wohnungspolitik – private Vermieter ziehen bei der energetischen Sanierung kaum noch mit
- 8 Vorsicht vor unseriösen Immobiliengutachten!
- 9 Kauf und Sanierung von Immobilien:  
Neues KfW-Programm ermöglicht Doppelförderung  
Ein paar Jahre nach dem Kauf müssen die neuen Besitzer das Haus energetisch modernisieren – auch die Sanierung wird gefördert

## RECHT & STEUER

- 10 Verlängerung der Mietpreisbremse vom Bundesrat beschlossen  
Deckelung der Miethöhe bei Neuvermietungen gilt weiter!
- 10 Im Schadenfall: Ruhe bewahren und alles dokumentieren
- 11 Die förmliche Bauabnahme im Überblick
- 11 Buchbesprechung  
Erbbaurecht
- 12 Rechtsschutzversicherung  
Verjährung von Schadenersatzansprüchen des Vermieters nach Auszug des Mieters
- 12 Kinderkritzeleien an den Wänden
- 13 Keller ungenügend abgedichtet
- 14 Was kann ich von der Steuer absetzen?  
Die wichtigsten Tipps für die Steuererklärung: Kein Geld verschenken
- 14 Rechtsschutzversicherung  
Haftung bei unberechtigtem Mängelverdacht

## WOHNUNGSEIGENTUM

- 15 Eigentumswohnung „kernsaniert“, aber feucht
- 15 Neue Kostenverteilung

## RUND UMS HAUS

- 16 Smart Home Entertainment  
So verwandeln Sie Ihr Zuhause in ein Multimedia-Paradies
- 17 Solaranlagen-Check: Frühjahrsputz auf dem Dach  
Nur voll funktionsfähige Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bringen hohe Erträge
- 18 Farbtrends  
Räume neu erleben
- 19 Solarstrom vom Balkon: Anmeldeprozedur vereinfacht  
So tragen Betreiber ihre Balkonsolaranlage richtig in das Marktstammdatenregister ein

## VERBANDSINFO

- 20 **Kleiner wohnen im Alter:**  
Umbauen, Finanzieren & Vermieten
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Sie haben schlechte Schlagzeilen satt? Wir auch!  
Positive Vermieter-Geschichten und Interviewpartner gesucht
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm


**GÖTZ+MORIZ**  
bauen + modernisieren

### Unsere Aufstellung

für Privatkunden und Profis.  
Besuchen Sie uns.



**Fliesen + Bad**



**Fenster + Türen**



**Bodenbeläge**

für ein schönes Zuhause!



**Dach + Holz**



**Baustoffe**



**Garten**

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

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

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

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



# Wohnungsbedarfsprognose

Deutschland braucht jährlich 320.000 neue Wohnungen

Die Wohnungsnachfrage in Deutschland bleibt hoch. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beziffert den Neubaubedarf bis 2030 auf jährlich rund 320.000 Wohnungen. Vor allem in wachsenden Großstädten und deren Umland ist der Druck groß – während in vielen ländlichen Regionen ein maßvoller Umgang mit Neubau gefragt ist.

Laut aktueller Prognose des BBSR wird die Zahl der Haushalte in Deutschland bis 2030 weiter steigen – um rund 1,3 Prozent auf 42,6 Millionen. Das treibt die Wohnraumnachfrage insbesondere dort an, wo Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze und Bildungsangebote konzentriert sind. Die Prognose nennt jährlich 60.000 benötigte Wohnungen allein für die sieben größten Städte Deutschlands – also Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf. Das entspricht einem Fünftel des gesamten bundesweiten Neubaubedarfs.

## REGIONALE UNTERSCHIEDE: NEUBAU NICHT ÜBERALL SINNVOLL

Während in Süddeutschland viele Landkreise und Städte besonders hohen Bedarf verzeichnen – wie Landshut, Regensburg oder München mit bis zu 87 Wohnungen je 10.000 Einwohner jährlich – ist der Wohnungsbedarf in strukturschwächeren Regionen deutlich geringer. In einigen ostdeutschen Landkreisen liegt er bei lediglich fünf bis sechs Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Das unterstreicht: Der Neubau muss sich stärker am regionalen Bedarf orientieren. In Regionen mit rückläufiger Bevölkerungszahl sollten Leerstände vermieden und Bestände intelligent weiterentwickelt werden.

## NEUBAUZAHLEN HINKEN HINTERHER – FOKUS AUF GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Im Jahr 2023 wurden bundesweit knapp 294.400 Wohnungen fertiggestellt – deutlich weniger als laut BBSR erforderlich. Besonders der Geschosswohnungsbau ist gefragt: Rund 70 Prozent des künftigen Wohnraumbedarfs soll laut Prognose über Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Neben dem Neubau können auch Dachaufstockungen, Umnutzungen und die Reaktivierung von Leerständen zur Bedarfsdeckung beitragen.

## FAZIT VON MATTHIAS ZU EICKEN, LEITER WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

„Der Wohnraumbedarf bleibt hoch – vor allem in den Städten. Entscheidend ist jedoch, nicht pauschal, sondern regional differenziert zu handeln. Für private Eigentümer ergibt sich daraus eine klare Botschaft: Investitionen in Wohnraum bleiben notwendig und sinnvoll – allerdings mit Blick auf Standort, Bedarf und künftige Nachfrageentwicklung. Umso wichtiger sind verlässliche Rahmenbedingungen und eine verlässliche Politik, die Neubau und Bestandspflege unterstützt, statt sie durch übermäßige Regulierung zu erschweren.“

## Kommentar

# Große Erwartungen

Die letzte Bundesregierung hinterließ in der Wohn- und Eigentumspolitik einen bleibenden Eindruck – leider keinen guten. Zerstritten sowie ideologisch und richtungslos agierend hat sie das Vertrauen der Eigentümer verspielt. Die Erwartungen an die Ampel-Regierung war vor ihrer Abwahl auf einem Tiefpunkt – nicht ohne Grund: Das Heizungsgesetz, Regulierungswut und geringe Dialogbereitschaft haben die Stimmung von Immobilieneigentümern schwer belastet. Zukunftsperspektiven? Kaum erkennbar.

Der aktuelle Haus & Grund-WohnKlima-Index zeigt jedoch: Die Stimmung hat sich gedreht. Eigentümerinnen und Eigentümer blicken mit spürbarem Optimismus auf die kommenden Monate. Nach der Bundestagswahl erwartet eine Mehrheit Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt. Es herrscht Hoffnung – auf eine Entlastung von Bürokratie, auf Deregulierung und auf eine neue politische Kultur, die Eigentum nicht als zu kontrollierendes Risiko, sondern als tragende Säule unserer Gesellschaft begreift.

Diese Erwartungshaltung richtet sich nunmehr an die künftige Bundesregierung. Die Hoffnung auf eine Trendwende ist greifbar – und sie ist groß. Doch ein erster Blick auf die Entwürfe des Koalitionsvertrags lässt Zweifel aufkommen, gerade bei privaten Vermietern. Altbekannte ideologische Vorschläge aus den Reihen der SPD drohen die dringend benötigte Wende zu untergraben. Sollte sich dieser Geist durchsetzen, wären negative Auswirkungen für private Vermieter und letztlich auch für Mieter kaum zu vermeiden. Deshalb richten sich die Erwartungen jetzt klar an CDU und CSU: Sie müssen dafür sorgen, dass Eigentumspolitik endlich wieder fair, marktwirtschaftlich und zukunftsorientiert gedacht wird.

Ihr Kai H. Warnecke

**STEINHART**  
**FENSTERBAU**



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

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

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847



# Nadelöhr im Projektverlauf

Wie Rechtsunsicherheit beim Netzanschluss den PV-Ausbau verzögert

Photovoltaik-Freiflächenanlagen spielen eine zentrale Rolle beim Ausbau erneuerbarer Energien. Große Solarparks liefern sauberen Strom in beträchtlichen Mengen – eine Lösung, die Deutschland dringend braucht, um die Klimaziele zu erreichen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren und dabei noch die Strompreisentwicklung zu dämpfen. Doch zwischen Planung und Umsetzung liegt eine entscheidende Hürde: der Netzanschluss. Auf den ersten Blick scheint es eine klare Regelung zu geben. Netzbetreiber haben die Pflicht, neue Anlagen an das Stromnetz anzubinden und die Einspeisung zu ermöglichen. Thomas Schoy, Mitinhaber und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Privates Institut, erklärt jedoch: „In der Realität sieht es aber anders aus: Der entscheidende Anschlusspunkt bleibt oft jahrelang unklar.“ Während Projektentwickler und Investoren längst mit der sehr aufwändigen, kostspieligen und über Jahre andauernde Entwicklung der Projektflächen beginnen müssen, um hoffentlich am Ende des sogenannten „Bauleitplanverfahrens“ die notwendige Baugenehmigung zu erhalten, fehlt eine wesentliche Voraussetzung: Die Zuteilung eines verbindlichen Netzanschlusspunktes durch den örtlichen Netzbetreiber.

## BÜROKRATISCHE HÜRDEN STATT SCHNELLER UMSETZUNG

Dabei entscheidet der Netzanschluss über mehr als nur die technische Anbindung. „Seine Lage beeinflusst maßgeblich die Kosten für die Verbindung zum Stromnetz“, erklärt Schoy. „Liegt der Punkt weit entfernt vom geplanten Standort der Anlage, steigen die Investitionskosten für Kabeltrassen und notwendige Infrastruktur erheblich. Hinzu kommt ein weiterer Stolperstein: Der Weg zum Anschlusspunkt führt häufig über Grundstücke Dritter, die in die Planung einbezogen werden müssen.“ Ohne die Zustimmung der Eigentümer bleibt der Anschluss unerreichbar und zähe Verhandlungen drohen, die den Zeitplan zusätzlich sprengen oder das Projekt bei erfolglosen Verhandlungen sogar zum Scheitern bringen. Für Planerinnen und Planer bedeutet diese Unsicherheit ein enormes wirtschaftliches Risiko. So geben die Netzbetreiber in vielen Fällen die genaue Lage des endgültigen Netzanschlusspunktes erst sehr spät im Prozess bekannt.

## ENG PÄSSE BREMSEN DEN FORTSCHRITT

Neben der Problematik der Anschlusspunkte zeigt sich eine weitere Herausforderung: Das bestehende Stromnetz ist vielerorts nicht für die wachsende Einspeisung aus erneuerbaren Energien ausgelegt. Alte Leitungen und zu wenige Umspannwerke führen dazu, dass Netzbetreiber häufig an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Der Experte verdeutlicht: „Selbst wenn es geeignete Flächen für Freiflächenanlagen gibt, können sie ohne entsprechende Netzkapazitäten nicht genutzt werden. Dabei verschärfen sich

diese Engpässe durch den schleppenden Ausbau der Netzinfrastruktur.“ Während die Politik ambitionierte Ziele für den Ausbau erneuerbarer Energien formuliert, hinkt der Ausbau des Netzes deutlich hinterher. Nach aktuellem Stand müssen Betreiber in den nächsten Jahren insgesamt über 13.000 Kilometer im Übertragungsnetz optimieren, verstärken oder neu bauen.<sup>1</sup> Die Folge: Projekte verzögern sich oder enden in der Versenkung, obwohl sie einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten könnten.

## DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF BEIM NETZAUSBAU

Ohne einen effizienten und flächendeckenden Ausbau des Stromnetzes lässt sich die Energiewende nicht im notwendigen Umfang vorantreiben. Dafür benötigt es dringend eine Beschleunigung in der Planung und Realisierung neuer Leitungen, Umspannwerke und selbstverständlich auch Netzanschlusspunkte. „Gleichzeitig braucht es klare, transparente Prozesse, die Planenden frühzeitig Planungssicherheit geben“, fordert Schoy. „Informationen zum endgültig verbindlichen Netzanschlusspunkt dürfen nicht erst nach Monaten bereitgestellt werden, sondern müssen so schnell wie möglich Teil der Projektvorbereitung sein.“ So hängt der Ausbau der erneuerbaren Energien nicht alleine von neuen PV- und Windkraftanlagen ab, sondern von einem funktionierenden Gesamtsystem. Nur ein leistungsfähiges Netz kann die wachsende Menge an Solar- und Windstrom aufnehmen und zuverlässig weiterverteilen. Investitionen in die Infrastruktur bilden den Schlüssel, um die Energiewende nicht nur zu ermöglichen, sondern auch zu beschleunigen.

Weitere Informationen unter <https://privates-institut.com/>.

## Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF  
DIE FACHHÄNDLER

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

**VEESER**  
BAUZENTRUM  
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist



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

Hotline 07644 - 92 76 10

Referenzen finden Sie im Internet unter: [www.streif-fensterbau.de](http://www.streif-fensterbau.de)

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

Herstellung, Lieferung  
und Montage von:

- Fenster
- Haustüren
- Rollläden
- Wintergärten
- Sonnenschutztechnik

## Kosten sparen durch Keller-Verzicht?

Wer beim Hausbau Kosten einsparen will, stößt in der Regel schnell auf die Frage, ob der Keller unbedingt notwendig ist. Beim durchschnittlichen Einfamilienhaus werden für Raum im Untergeschoß schnell 50.000 Euro und mehr fällig. Viele Bauherren verzichten deshalb auf den Keller. Doch die Entscheidung ob „unten ohne“ oder „unten mit“ sollte nicht leichtfertig getroffen werden, so der Verband Privater Bauherren (VPB). Früher war der Keller vor allem auch als Lagerraum für Lebensmittel, für die Waschküche, die Heizung und Brennstoffe unverzichtbar. Heute hingegen wird die Nutzfläche für Hobby, Sauna, Gästezimmer oder Büro genutzt. Bauherren sollten sich vor der Entscheidung für oder gegen den Keller deutlich vor Augen führen, wie ihr Raumbedarf, die Familienplanung und mögliche später hinzukommende Freizeitaktivitäten langfristig aussehen. Die Preisentwicklung einerseits und die zur Verfügung stehenden Grundstücke andererseits führen oft zu schlanken

Grundrissen, die kaum zusätzliche Abstellflächen bieten. Bei üppig bemessenen Grundstücken hingegen denken viele an einen Anbau an die Garage. Aber Vorsicht: Das muss auch baurechtlich zulässig sein! Wer einen Keller baut, muss aber auch den Boden bewegen – und der birgt bisweilen unliebsame und kostensteigernde Überraschungen. Vom felsigen Untergrund über hochstehendes Grundwasser bis hin zu verbuddelten Schadstoffen ist die Bandbreite der Faktoren, die den Preis teils erheblich in die Höhe treiben können, groß. Fachleute raten daher unbedingt zu einem Baugrundgutachten, und zwar noch weit bevor der erste Spatenstich zum Bodenaushub erfolgt. Ohne dieses Gutachten, so die VPB-Experten, drohen erhebliche Kostensteigerungen und unnötige Sorgen. Rechtzeitige und vor allem firmenneutrale Expertenberatung hilft also auch hier, alle Faktoren zu berücksichtigen, die für die individuelle Entscheidung wichtig sind.

## „Wohnimmobilienkreditvertrag“

Hängt die Provision von der Laufzeit des Hypothekendarlehens ab?

Eine polnische Verbraucherin hatte mit einer Bank einen Hypothekenkreditvertrag über 30 Jahre abgeschlossen und für den Vertragsschluss Provision gezahlt. Schon einige Monate später zahlte die Frau den gesamten Darlehensbetrag zurück und forderte die Bank auf, die Provision ebenfalls zurückzuzahlen.

Als sich die Bank weigerte, zog die Kreditnehmerin vor Gericht: Der Berater der Bank habe ihr nicht mitgeteilt, dass die Provision unabhängig von der Vertragslaufzeit in voller Höhe zu zahlen sei. Darauf werde auch in den Vertragsbedingungen nicht hingewiesen. Da könne man ihr doch nicht die – für die gesamte Vertragslaufzeit kassierte – Provision vorenthalten, wenn sie den Kreditbetrag vorzeitig in voller Höhe zurückzahle.

Das polnische Gericht legte den Rechtsstreit dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) vor. Denn die Frage, wie die EU-Richtlinie zu Wohnimmobilienkreditverträgen (2014/17/EU) auszulegen ist, war für das Urteil in diesem Fall ausschlaggebend. Der Bankkundin stehe die Provision zu, urteilte der EuGH (C-76/22).

Verbraucher dürften nicht durch mangelnde Informationen von der Bank benachteiligt werden. Wer Kredite gewähre, müsse die Kreditnehmer umfassend über die Vertragsbedingungen informieren. Banken müssten also bei der Kreditvergabe auch angeben, ob die Provisionszahlung an die Laufzeit des Vertrags geknüpft sei.

Wenn dazu jede Information fehle, sei davon auszugehen, dass Kreditnehmer im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits einen Teil der Provision zurückverlangen könnten. Verbraucher hätten unter diesen Umständen Anspruch auf eine Ermäßigung der Kreditkosten. Das gelte auch dann, wenn sie, wie hier, alle Raten auf einmal tilgten.

Wie hoch die Ermäßigung im konkreten Fall zu berechnen sei, sei allerdings Sache des nationalen Gerichts.

Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 17.10.2024 – C-76/22

Juristischer Pressedienst

Alles aus unserer Meisterhand

Fliesenarbeiten  
Natursteinverlegung  
Gartenterrassen  
Fugensanierungen

Abbrucharbeiten  
Verputzarbeiten  
Estricheinbau  
Abdichtungstechnik

**franz**

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

Fachbetrieb nach §19 WHG

**seemann** Tankschutz

www.tankschutz-seemann.de

Reinigung • Hüllen • Einbau • Neutank • Montage • Alttank • Demontage • Entsorgung  
email: info@tankschutz-seemann.de • 79117 Freiburg Büro: Tel. 07 61/6 91 98 • Fax 6 96 71 57  
Büro Kirchzarten: Tel. 0 76 61/9 08 61 46 • Fax 9 08 61 51

**TÜV-Mängelbeseitigung**

◆ **FLIESENBAU - STEIERT** ◆

Aktion: Das barrierefreie Seniorenbad

→ sowie Fliesenarbeiten aller Art

Fordern Sie Ihr kostenloses Angebot an!

**March: 07665 - 9 56 98**

## Immobilien Vermieterreport 2024

# Große Verunsicherung durch die Wohnungspolitik – private Vermieter ziehen bei der energetischen Sanierung kaum noch mit

- Nur 16 Prozent der privaten Vermieter sind zufrieden mit der aktuellen Wohnungspolitik; regulatorische Hürden hemmen in ihren Augen die Erreichung der Klimaziele
- Das zeigt sich auch in der Zurückhaltung bei der energetischen Sanierung: Die Mehrheit plant derzeit keine Maßnahmen
- Dabei dominieren private Vermieter den Mietwohnungsmarkt und sorgen mit ihrer Preispolitik für Stabilität: Sowohl bei bestehenden als auch bei Neuverträgen hält ein Großteil die Mieten konstant oder erhöht nur moderat
- Mehr als die Hälfte vermietet nur eine Wohnung; erzielte Mieteinnahmen machen meist nur einen geringen Anteil an ihrem Gesamteinkommen aus
- Für den Deutschland.Immobilen Vermieterreport befragte das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) rund 1.000 private Vermieter in Deutschland

Der deutsche Mietwohnungsmarkt steckt in der Krise: Zunehmende urbane Verdichtung, spürbare demografische Veränderungen und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig schrumpfendem Wohnungsbau sorgen für eine angespannte Lage. „Die Rolle der privaten Vermieter gewinnt in diesem Umfeld zunehmend an Relevanz. Sie stellen rund 60 Prozent der Mietwohnungen und tragen somit maßgeblich zur Vielfalt des Angebots und zur Schaffung von Wohnraum bei. Gleichzeitig ist die Immobilie als stabiler Sachwert in einem inflationären Umfeld mehr denn je von großer Bedeutung“, sagt Marc-Philipp Unger, Vorstandsvorsitzender von Deutschland.Immobilen.

## PRIVATER VERMIETERMARKT: KLEINTEILIG, LANGFRISTIG ORIENTIERT UND WENIG PROFESSIONALISIERT

Die meisten der rund 1.000 vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) befragten privaten Vermieter gehen ihrer Tätigkeit bereits seit vielen Jahren nach: 26 Prozent vermieten seit mindestens 20 Jahren, 31 Prozent seit mindestens zehn Jahren. Lediglich 15 Prozent sind seit weniger als fünf Jahren aktiv. Weiterhin gibt mehr als die Hälfte der Befragten (55 Prozent) an, nur eine Wohnung zu vermieten. 22 Prozent vermieten zwei Wohnungen und lediglich 7 Prozent verfügen über mehr als fünf Mietwohnungen. Folglich machen die Mieteinnahmen bei den meisten der befragten Vermieter lediglich einen zu vernachlässigenden bzw. geringen Anteil an ihrem Gesamteinkommen aus – dies gaben 12 bzw. 43 Prozent der Befragten an. Bei etwa einem Drittel stellt es einen

moderaten Anteil dar, und nur in seltenen Fällen einen beträchtlichen bzw. sogar den Hauptanteil am Gesamteinkommen (7 bzw. 1 Prozent).

## PRIVATE VERMIETER HALTEN MIETEN KONSTANT ODER ERHÖHEN NUR MODERAT

Der Blick auf die Mietpreisentwicklung bei Neuverträgen zeigt: 49 Prozent der Befragten erhöhen aktuell ihre Mietforderungen, entweder moderat (45 Prozent) oder stark (4 Prozent). Die andere Hälfte der Befragten verändert ihre Mietforderungen nicht. Eine sehr kleine Minderheit senkt die Mieten bei Abschluss von Neuverträgen.

Auch bei bestehenden Mietverhältnissen ist Konstanz die Regel: 52 Prozent der befragten Vermieter haben ihre Mietpreise im vergangenen Jahr nicht angepasst, 27 Prozent nur aufgrund von gestiegenen Betriebskosten. Ein geringerer Teil hat die Mieten aufgrund gestiegener Nachfrage (8 Prozent), wegen durchgeführter Renovierungen (6 Prozent) oder aus wirtschaftlichen Gründen (7 Prozent) angepasst.

Insgesamt geben 47 Prozent der privaten Vermieter an, dass sie ihre Mieten im Bestand längere Zeit konstant halten, weitere 31 Prozent passen sie moderat alle paar Jahre an. Die wenigsten (5 Prozent) passen die Bestandsmieten stetig an den Markt an. Mit ihrer Preispolitik und ihrer langfristigen Orientierung tragen die privaten Vermieter also maßgeblich zur Stabilität des Wohnungsmarktes bei.

## ENERGETISCHE SANIERUNG GERÄT INS STOCKEN

Ein beträchtlicher Anteil von Vermietern (55 Prozent) hat bereits energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt – am häufigsten haben sie die Heizungsanlagen erneuert. Die Motivation für erfolgte Sanierungsmaßnahmen lag vor allem in langfristigen Energieeinsparungen (54 Prozent) und der Steigerung der Mieterzufriedenheit (40 Prozent). Der am häufigsten genannte Grund gegen eine Sanierung war mangelnde Dringlichkeit (71 Prozent). Mit Blick auf die Zukunft gab mehr als die Hälfte (53 Prozent) an, derzeit keine Pläne für größere Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu haben. Bei den wahrgenommenen Hemmnissen, die private Vermieter bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor sehen, stehen finanzielle Belastungen (56 Prozent), die Komplexität der Sanierungsprojekte (37 Prozent) sowie gesetzliche und regulatorische Hürden (36 Prozent) im Vordergrund.

## POLITIK MUSS VERLÄSSLICHE BEDINGUNGEN SCHAFFEN

„Private Vermieter und ihr Engagement sind entscheidend für die wohnungspolitischen Ziele – etwa die Ausweitung des Neubaus oder die energetische Sanierung des Bestands. Unklare Aussagen des Gesetzgebers über Fördermöglichkeiten sowie Diskussionen



**LBS**  
**Jetzt Zinsen sichern!**  
 Bezirksleiter **Kevin Menner**  
 Tel. 0761 36887-60  
[kevin.menner@lbs-sued.de](mailto:kevin.menner@lbs-sued.de)

über weitere Regulierungen und Vorschriften haben zuletzt jedoch zu Verunsicherung geführt – das zeigt sich auch am hohen Anteil der Vermieter, die derzeit keine energetischen Sanierungsmaßnahmen geplant haben. Die Politik muss dringend wieder Verlässlichkeit herstellen, um Neubauinvestitionen anzuregen und die Energiewende voranzutreiben“, sagt Prof. Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft.

Entsprechend groß ist die Kritik der privaten Vermieter an der aktuellen Wohnungspolitik. Nur 16 Prozent sind (sehr) zufrieden.

Demgegenüber stehen 40 Prozent, die (sehr) unzufrieden sind. Auf die Frage, welchen Themen die Wohnungspolitik ihrer Meinung nach zu wenig Beachtung schenkt, nannten die meisten (57 Prozent) die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen. Zudem vermissen 55 Prozent einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern, da zuletzt lediglich die Rechte der Mieter deutlich gestärkt wurden. 29 Prozent der Befragten gaben weiterhin an, dass der Fokus mehr auf den Bau von altersgerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen gelegt werden sollte.

## Vorsicht vor unseriösen Immobiliengutachten!

Aus gegebenem Anlass warnen wir davor, unseriösen Immobiliengutachtern auf den Leim zu gehen!

In der Welt der Immobilienbewertungen gibt es zwar viele seriöse und professionelle Gutachter, die mit ihrem Fachwissen und ihrer Erfahrung dazu beitragen, den Markt zu regulieren und transparente Kauf- sowie Verkaufsentscheidungen zu ermöglichen. Doch leider gibt es auch unseriöse Immobiliengutachter, die ihre Expertise missbrauchen, um unfaire oder gar betrügerische Bewertungen abzugeben. Dieser Umstand wird auch dadurch erleichtert, dass der Begriff des „Gutachters“ nicht geschützt ist.

### WAS ZEICHNET UNSERIÖSE IMMOBILIENGUTACHTER AUS?

#### 1. Unzureichende Qualifikationen:

Seriöse Immobiliengutachter sollten über einschlägige Qualifikationen und Erfahrungen verfügen, beispielsweise durch eine Ausbildung zum Sachverständigen, eine Zertifizierung durch relevante Institutionen oder langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung. Unseriöse Gutachter hingegen verfügen häufig nicht über die notwendige Ausbildung oder arbeiten ohne die erforderlichen Nachweise, um ihre Kompetenz zu belegen.

#### 2. Vage oder fehlende Begründung für die Bewertung:

Ein gutes Gutachten ist transparent und nachvollziehbar. Ein seriöser Gutachter erläutert detailliert, wie er zu seiner Bewertung kommt und berücksichtigt alle relevanten Faktoren wie Lage, Zustand der Immobilie, Marktentwicklung und vergleichbare Objekte. Unseriöse Gutachter dagegen geben oft nur vage Einschätzungen ab oder liefern keine nachvollziehbare Begründung. Die Bewertung wirkt dann oft willkürlich und kann zu einem falschen Eindruck über den tatsächlichen Wert der Immobilie führen.

#### 3. Unrealistisch hohe oder niedrige Bewertungen:

Unseriöse Gutachter neigen dazu, extreme Bewertungen abzugeben. Entweder sind die Bewertungen viel zu hoch, um den Käufer zu täuschen, oder viel zu niedrig, um eine schnelle und günstige Transaktion für den Verkäufer oder Makler zu ermöglichen.

#### 4. Mangelnde Objektivität:

Ein weiterer Hinweis auf eine Unseriösität kann eine offensichtliche Interessenkollision sein. Wenn ein Gutachter beispielsweise von einer der Parteien (Käufer oder Verkäufer) bezahlt

wird und diese gleichzeitig eine stark verzerrte Bewertung liefert, könnte dies auf eine unprofessionelle Arbeitsweise hinweisen. Ein seriöser Gutachter sollte unabhängig und neutral sein, ohne äußeren Einfluss auf die Bewertung.

#### 5. Fehlende Transparenz bei der Methodik:

Die Methoden, die zur Wertermittlung herangezogen werden, sollten transparent und nachvollziehbar sein. Unseriöse Gutachter verwenden häufig keine anerkannten Bewertungsverfahren oder stützen ihre Einschätzungen auf unsichere Quellen oder oberflächliche Daten. Eine ordentliche Dokumentation und die Nennung der genauen Bewertungsmethoden sollten immer vorliegen.

### WIE ERKENNT MAN UNSERIÖSE IMMOBILIENGUTACHTER?

#### 1. Überprüfung der Qualifikationen und Akkreditierungen:

Stellen Sie sicher, dass der Gutachter über die erforderliche Ausbildung, Erfahrung und Zertifikate verfügt. In Deutschland gibt es beispielsweise die "DIA" (Deutsche Immobilien-Akademie) und den "EIPOS" (Europäische Immobilien-Akademie). Zusätzlich führt die IHK eine Liste mit öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

#### 2. Transparenz fordern:

Ein seriöser Gutachter wird immer bereit sein, Ihnen die verwendeten Methoden und die zugrundeliegenden Annahmen zu erläutern. Wenn der Gutachter sich weigert, diese Informationen bereitzustellen oder sie unklar formuliert, könnte dies ein Warnzeichen sein.

#### 3. Bewertungen und Referenzen einholen:

Recherchieren Sie, ob der Gutachter bereits in der Branche bekannt ist und ob er positive Referenzen von früheren Kunden erhalten hat. Wenn es keine Rückmeldungen gibt oder nur sehr wenige, könnte dies ein Hinweis auf mangelnde Erfahrung oder unseriöse Praktiken sein.

#### **Tipp:**

- Erteilen Sie den Auftrag immer schriftlich und nicht lediglich mündlich.
- Legen Sie im Auftrag den Umfang, Zweck und Preis des Gutachtens fest.
- Sie benötigen das Gutachten zur Vorlage beim Finanzamt? Dann müssen Sie sicherstellen, dass der Gutachter über die dafür nötige Qualifikation verfügt.



Im Zusammenhang mit der Grundsteuer hat die Finanzverwaltung folgende Anforderungen an qualifizierte Gutachter formuliert:

Akzeptiert wird – neben einem Gutachten des Gutachterausschusses – nur ein Gutachten von

- öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder
- von nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken.

Hat ein Gutachter diese Qualifikation nicht, wird das Finanzamt

das Gutachten nicht anerkennen! Zudem muss darauf geachtet werden, dass das Gutachten den formalen und inhaltlichen Anforderungen der Finanzverwaltung genügt.

Wenn Sie für Ihre Immobilie kein für die Finanzverwaltung geeignetes Gutachten benötigen, können Sie Ihre Immobilie gerne professionell und zum fairen Preis durch unsere Immobilien GmbH (Ansprechpartnerin Manja Krüger, Tel. 0761 – 389560-17) bewerten lassen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Kauf und Sanierung von Immobilien: Neues KfW-Programm ermöglicht Doppelförderung

Ein paar Jahre nach dem Kauf müssen die neuen Besitzer das Haus energetisch modernisieren – auch die Sanierung wird gefördert

Junge Familien, die ein altes Wohngebäude oder eine bestehende Eigentumswohnung erwerben, erhalten künftig einen zinsgünstigen Kredit vom Staat. Das neue KfW-Förderprogramm ist bereits im September gestartet. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der Kredithöchstbetrag liegt bei 150.000 Euro – je nach Anzahl der Kinder. Bedingung für die finanzielle Unterstützung ist eine energetische Sanierung in den folgenden viereinhalb Jahren – für die die Familien ebenso eine staatliche Unterstützung erhalten. Das Programm richtet sich an Familien, die noch kein Wohneigentum besitzen. Das Haushaltseinkommen darf zudem einen bestimmten Betrag nicht überschreiten.

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

Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung im Bestand kauft, benötigt in der Regel jede Menge Geld. Das neue KfW-Förderprogramm Nummer 308 bietet nun finanzielle Hilfe beim Kauf der Immobilie. „Unterstützt wird ausschließlich der Erwerb von Häusern mit einem schlechten energetischen Niveau. Für sie muss ein gültiger Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis der Energieeffizienzklasse F, G oder H vorliegen“, sagt Frank Hettler von Zukunft Altbau. Dabei handelt es sich um die drei schlechtesten Energieeffizienzklassen, die den höchsten Energieverbrauch pro Quadratmeter aufweisen. Gefördert wird der Kaufpreis der Immobilie inklusive der Grundstückskosten.

### 4,5 JAHRE NACH FÖRDERZUSAGE: ENERGETISCH SANIEREN

Die sanierungsbedürftige Immobilie muss spätestens viereinhalb Jahre nach der Förderzusage energetisch saniert werden, und zwar

auf das Niveau „Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse“ (EH 70 EE). Gebäude mit diesem Effizienzstandard verbrauchen 30 Prozent weniger Primärenergie als ein vergleichbarer Neubau nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der Anteil der Erneuerbaren an der Wärmeversorgung muss bei mindestens 65 Prozent liegen. Diese umfassende energetische Sanierung wird über die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ mit bis zu 25 Prozent gefördert.

Wer das Haus oder die Wohnung kauft und die neue Förderung in Anspruch nehmen will, darf noch kein Wohneigentum in Deutschland besitzen und muss anschließend in der geförderten Immobilie wohnen. Die Voraussetzung, um als „junge Familie“ zu gelten: In dem Haushalt muss mindestens ein Kind unter 18 Jahren wohnen.

### EINKOMMEN DARF NICHT ZU HOCH SEIN

„Junge Familien haben einen hohen Finanzierungsbedarf, um eigenen Wohnraum zu erwerben. Daher ist es gut, dass sie nun vom Staat unterstützt werden“, sagt Hettler. Das zu versteuernde Haushaltseinkommen der Familie darf bei maximal 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind liegen. Dann gibt es bis zu 100.000 Euro Kredit. Bei zwei Kindern erhöht sich das maximale Einkommen auf 100.000 Euro, die maximale Kredithöhe auf 125.000 Euro. Danach wächst das maximal mögliche Einkommen pro Kind um 10.000 Euro. Ab dem dritten Kind liegt der maximale Kreditbetrag bei 150.000 Euro.

Die Förderung kommt nicht infrage für Personen, die bereits über die KfW-Programme Baukindergeld (Nummer 424) oder Wohneigentum für Familien (Nummer 300) finanziell unterstützt wurden. Auch der Kauf von Ferienhäusern und -wohnungen wird nicht über das neue Förderprogramm abgedeckt.

**Waibel KG**  
HEIZUNG SANITÄR  
„die richtige Wahl seit 1875“  
Christaweg 5a • 79114 Freiburg  
[www.waibel-kg.de](http://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](mailto:info@kleinealbers.de)

# Verlängerung der Mietpreisbremse vom Bundesrat beschlossen

## Deckelung der Miethöhe bei Neuvermietungen gilt weiter!

In der Rechtsberatung tritt in der letzten Zeit häufig die Frage nach dem Schicksal der sog. Mietpreisbremse auf. Um es vorwegzunehmen: sie läuft nicht aus und muss bei Neuvermietungen weiterhin beachtet werden.

Bei der Mietpreisbremse handelt es sich um gesetzliche Regeln, die den Anstieg der Wohnraummieten in den Ballungsräumen verlangsamen sollen. Die Regeln wurden im Jahr 2015 eingeführt. Wo die Mietpreisbremse Anwendung findet, gilt seither: Bei der Neuvermietung einer Wohnung darf die Miete zu Mietbeginn höchstens um 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Falls die Vormiete bereits über diesem Betrag lag, ist grundsätzlich die Höhe der Vormiete für die Mietpreisbremse maßgeblich. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Durchschnittsmiete für vergleichbare Wohnungen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ermittelt wird und an der tatsächlichen Marktlage zumindest orientiert ist.

Die Mietpreisbremse gilt nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Und sie gilt dort auch nur dann, wenn die zuständige Landesregierung das betreffende Gebiet durch Rechtsverordnung als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Das geltende Recht sieht vor, dass Rechtsverordnungen, mit denen die Mietpreisbremse zur Anwendung gebracht wird, spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Ohne ein neues Gesetz würden die Regeln über die Mietpreisbremse daher spätestens ab dem 1. Januar 2026 keine Anwendung mehr finden.

Der Bundesrat hat jedoch in seiner Sitzung am 14. Februar 2025 den Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen. Damit ist bei Neuvermietungen weiterhin eine Deckelung der Miethöhe zu beachten. Das bedeutet: bei Neuvermietungen darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent übersteigen!

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Im Schadenfall: Ruhe bewahren und alles dokumentieren

Fast jeder kennt die Situation: Aus heiterem Himmel hat sich auf dem Fußboden eine Wasserpfütze gebildet. Und an der Decke im Bad zeigt sich auf einmal Schimmel. Wenn die Ursache solcher und ähnlich unerfreulicher Entdeckungen nicht auf der Hand liegt, sind Bauherren und Eigentümer gut beraten, erst mal Ruhe zu bewahren. Denn übereilte Reparaturmaßnahmen können häufig auch die Beweise zerstören, die für eine Zuordnung der Verantwortlichkeiten nötig sind. Der Bausachverständige Dipl. Ing. Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden, rät deshalb:

Wer in seiner Immobilie einen Feuchteschaden mit unklarer Ursache feststellt, sollte zunächst Gebäudeversicherung und Hausratversicherung darüber informieren. Handelt es sich um einen Schaden innerhalb einer WEG, ist die Hausverwaltung in Kenntnis zu setzen, insbesondere dann, wenn die Ursache im Gemeinschaftseigentum oder bei fremdem Sondereigentum zu suchen ist.

Bevor man hastig einen Handwerksbetrieb herbeitelefoniert, sollte stattdessen ein Bausachverständiger hinzugezogen werden, der anhand einer Schilderung des Schadensbilds und anhand von Fotos eine erste Einschätzung und Hinweise auf mögliche Ursachen geben kann. Aufgepasst: Tritt während der Gewährleistungsfrist ein Schaden am Gebäude auf, sollte unbedingt auch die Baufirma darüber informiert werden. Denn diese hat grundsätzlich ein Nachbesserungsrecht. Wer indes einen Mangel behebt, ohne der Firma über die Setzung einer angemessenen Frist die Möglichkeit für die Mängelbeseitigung zu geben, bleibt am Ende meist auf den Kosten sitzen. Nachbesserungsfristen sind nur in engen Grenzen entbehrlich.

Handelt es sich um eine akute Havarie, stehen Eigentümer immer in der Pflicht, den Schaden so gering wie möglich zu halten. Entweder greifen sie selbst im Sinne einer Schadensminderung ein oder alarmieren die zuständigen Notdienste der örtlichen Gas-, Wasser- oder Stromversorger.

Da im Zuge von Reparaturmaßnahmen häufig auch die Beweise vernichtet werden, die Rückschlüsse auf die Ursache beziehungsweise den Verursacher erlauben, sollten sich betroffene Eigentümer unbedingt die Zeit nehmen, die vorgefundene Situation so gründlich wie möglich fotografisch zu dokumentieren. Damit die Fotos später auch verwertbar sind, müssen sie aussagekräftig sein. Deshalb sollten die Betroffenen für ausreichende Beleuchtung sorgen und die Aufnahmen gleich auf ihre Tauglichkeit prüfen.

Auf was im Einzelfall zu achten ist und welche Details bei bestimmten Schadensbildern von Bedeutung sind, weiß im Ernstfall ein unabhängiger Sachverständiger am besten.



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

Wiesentalstraße 29  
 79115 Freiburg

Tel.: 0761 / 42 96 95 37  
 kontakt@h-s-service.de  
 www.h-s-service.de

# Die förmliche Bauabnahme im Überblick

Auch wenn es für Bauherren kein Trost ist: Es gibt praktisch keinen Neubau, der ohne Beanstandung abgenommen wird. Irgendeinen Makel gibt es immer, das wissen auch die Fachleute vom Verband Privater Bauherren e. V. (VPB). Schon deshalb sollten Bauherren für die Abnahmebegehung nicht auf die Begleitung durch unabhängige Sachverständige verzichten.

Der VPB empfiehlt zudem, die Abnahme förmlich durchzuführen. Wichtig ist dabei das Abnahmeprotokoll. Es listet alle im Zuge der Abnahmebegehung festgestellten Mängel auf – auch solche, die bereits bei früheren Begehungen festgestellt und noch nicht beseitigt wurden. Ins Protokoll gehören außerdem auch alle Details, die Bauherren als nicht vertragsgemäß bewerten. Gut zu wissen: Bei solchen Details muss es sich nicht unbedingt um Schäden handeln; auch konkret erläuterte Bauzustände, deren korrekte Ausführung nach dem Vertrag verneint wird, sind ein hinreichender Grund für eine Aufnahme ins Abnahmeprotokoll. Ganz gleich, ob die Bauherren die Unebenheit des Bodens monieren, unregelmäßig verlegte Fliesen oder eine nicht vertragsgemäße Wandfarbe – beanstanden die Bauherren solche Mängel bei der Bauabnahme nicht, obwohl sie sie kennen, vergeben sie ihr Recht auf Nachbesserung. „Ins Protokoll gehört daher zusätzlich die Erklärung der Bauherrschaft, man behalte sich seine Rechte wegen der protokollierten Mängel vor“, erklärt VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag. Versäumen die Bauherren das, können sie später nur noch vor Gericht Schadenersatz geltend machen, statt schnell ein mangelfreies Haus zu bekommen.

Bei dieser Gelegenheit ist im Protokoll festzuhalten, dass die Nachbesserungen verlangt und dafür angemessene Fristen gesetzt worden sind. Um ihrem berechtigten Anliegen auch Nachdruck zu verleihen, dürfen private Bauherren regelmäßig das Doppelte der voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung durch ein Drittunternehmen zurückbehalten, bis die Nachbesserung erfolgt ist. „Auch bei Fragen nach der Höhe dieser Beträge und den angemessenen Nachbesserungsfristen helfen eigene Bausachverständige“, weiß Freitag.

Während solche unwesentlichen Mängel kein Grund sind, die Abnahme zu verweigern, dürfen und sollten Bauherren bei sogenannten wesentlichen Mängeln die Abnahme verweigern. Etwa dann, wenn das fertiggestellte Haus ohne Baugenehmigung errichtet wurde, wenn vertraglich geschuldete, für die Nutzung unverzichtbare Bauteile wie WC oder Treppe fehlen oder die im Vertrag zugesicherten Hausanschlüsse nicht ausgeführt wurden. Doch solche gravierenden Mängel, die eine Verweigerung der Abnahme rechtfertigen, sind in der Praxis die Ausnahme.

Vorsicht gilt auch bei Vertragsstrafen. Haben Bauherren beispielsweise eine Vertragsstrafe vereinbart, falls die Bauzeit überschritten wird, gehört der Vorbehalt dieser Vertragsstrafe ausdrücklich ins Abnahmeprotokoll – andernfalls geht sie verloren. Rechtsanwalt Freitag rät Bauherren, sich für die ordnungsgemäße Bauabnahme Zeit zu nehmen. „Auf keinen Fall sollten sie die Schlussrechnung vor der Abnahme bezahlen“, so der Jurist. „Sie würden damit ihr stärkstes Druckmittel aus der Hand geben.“

## Buchbesprechung

### Erbbaurecht

Das bewährte erbbaurechtliche Handbuch behandelt in insgesamt 8 Hauptkapiteln alle Rechtsfragen, die sich rund um dieses Rechtsinstitut ergeben:

Grundlagen und Begriff des Erbbaurechts  
Gesetzliche Inhalte und gesetzliche Rechtswirkungen  
Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts  
Vertragliche Inhalte des Erbbaurechts  
Gegenleistung für das Erbbaurecht (Vorkaufsrecht, Erbbauzins, Anpassungsklausel)  
Erbbaurecht und Kostenrecht  
Das Erbbaurecht im Steuerrecht  
Ein Formularteil enthält insgesamt 25 einschlägige Formularmuster.

Zur Neuauflage

Die Neuauflage berücksichtigt die neueste Gesetzgebung und Rechtsprechung, wie beispielsweise die Neuregelung der Bewertungsvorschriften zur Grundsteuer.

Winkler / Schlögel, Erbbaurecht; C.H.BECK, 8. Auflage, 2025; XVI, 672 S., Hardcover (Leinen) 115,00€; ISBN 978-3-406-81966-7

## Baudler

## Dach

..wir steigen Ihnen aufs



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

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





# Rechtsschutzversicherung

## Verjährung von Schadenersatzansprüchen des Vermieters nach Auszug des Mieters

Die Kaution durfte verrechnet werden, restlicher Anspruch ist verjährt.

Sarah S. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Verein. Die Mieter ihrer Wohnung, die Eheleute Maier, sind am 1. März 2023 ausgezogen. Vor deren Einzug war ein neuer Parkettboden verlegt worden. Dieser weist an mehreren Stellen Schäden auf, die durch Gießwasser von auf dem Boden stehenden Blumenkübeln entstanden sind. Zusätzlich ist der Eingangsbereich vollständig zerkratzt. Sarah S. lässt die Schäden beheben und stellt ihren ehemaligen Mietern die Kosten in Höhe von 1.200 Euro mit der Nebenkostenabrechnung im Dezember 2023 in Rechnung. Sie gibt an, die einbehaltene Kaution in Höhe von 800 Euro mit offenen Forderungen zu verrechnen. Den restlichen Betrag von 400 Euro fordert sie von den Mietern ein.

Die Eheleute Maier weigern sich, den Betrag zu zahlen. Ihrer Meinung nach hat die Vermieterin die Schäden zu spät abgerechnet, da Schadenersatzansprüche des Vermieters gemäß

§ 548 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung verjähren. Deshalb fordern die Mieter vor Gericht die Rückzahlung der Kaution in Höhe von 800 Euro. Sarah S. reicht daraufhin eine Widerklage ein und verlangt die Zahlung der eingeforderten 400 Euro.

Das Amtsgericht weist beide Zahlungsansprüche ab. Zwar wäre der Anspruch der Vermieterin auf Wiederherstellung der Mietsache in den ursprünglichen Zustand innerhalb von sechs Monaten verjährt, allerdings hatte Sarah S. stattdessen Geldersatz gefordert. Dieser Zahlungsanspruch konnte mit dem Kautionsanspruch verrechnet werden, da es sich um gleichartige Geldforderungen handelte, die innerhalb der sechsmonatigen Frist unverjährt gegenüberstanden. Dass Sarah S. ihren Anspruch erst nach Ablauf dieser Frist im Rahmen der Endabrechnung geltend gemacht hat, wertete das Gericht nicht als problematisch, da es sich lediglich um eine Formalität handele.

Da der Schaden jedoch höher als der Kautionsanspruch ist, ist der darüber hinausgehende Schadenersatzanspruch verjährt. Aus diesem Grund wird die Widerklage von Sarah S. abgewiesen.

ROLAND Rechtsschutz zahlt für Sarah S. die anteiligen Kosten des Rechtsstreits entsprechend dem Anteil ihres Unterliegens, abzüglich der Selbstbeteiligung.

ROLAND Rechtsschutz

Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss. Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221 - 82 77 23 33 zur Verfügung.

## Kinderkritzeleien an den Wänden

### Vermieter müssen nur Spuren vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache beseitigen

Eine Berliner Familie mit vier Kindern hatte im März 2017 eine 6-Zimmer-Wohnung gemietet und renoviert. Die Mieter kündigten zum 31. August 2023. In einem „Wohnungsabnahmeprotokoll“ wurde festgehalten, was sie nun erledigen sollten: „Dübellöcher, Reinigung (besenrein), Putzausbesserung und an den betreffenden Stellen malern bzw. säubern“. Mit „Stellen“ waren Kinderkritzeleien an Wänden und Fensterbrettern gemeint. Zudem war eine Tür beschädigt, Dielen im Bad gebrochen.



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache



Profitieren Sie von unserer Erfahrung und regionalen Marktkennntnis



### Ihre Ansprechpartnerin

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



Da die Mieter nach dem Auszug Reparaturen und Reinigung sehr nachlässig ausführten, ließen die Vermieter selbst renovieren. Sie forderten Schadenersatz für die Kosten und für zwei Monate Mietausfall. Dazu sah das Ehepaar keinen Grund: Bleistiftzeichnungen an Fensterbrettern und Wänden zählten zur vertragsgemäßen Nutzung. Schließlich hätten die Hauseigentümer die Wohnung an eine kinderreiche Familie vermietet.

Als Ausgleich für die nicht durchgeführten Arbeiten sprach das Amtsgericht Berlin-Schöneberg den Vermietern 1.495 Euro Schadenersatz zu, viel weniger als gefordert (17 C 33/24). Die Parteien hätten gemeinsam den Zustand der Mietsache bei der Rückgabe geprüft und sich auf einige konkrete Arbeiten geeinigt, welche die Mieter erledigen sollten – obwohl die Wohnung insgesamt renovierungsbedürftig gewesen sei.

Damit hätten die Vermieter auf weitere Maßnahmen zur Schadensbeseitigung verzichtet. Die Mieter müssten nur die im Protokoll festgehaltenen Schäden beheben, so das Amtsgericht, mehr nicht. Soweit sie mit den Vermietern vereinbarte Arbeiten unterlassen hätten, müssten sie aber die dadurch entstandenen Kosten tragen. Dazu zähle auch das Streichen der „betroffenen Stellen“.

Kinderkritzeleien an Wänden und auf Fensterbrettern gehörten nämlich nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, deren Spuren Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses selbst beheben müssten. Es handle sich vielmehr um Sachbeschädigung. Das gelte auch dann, wenn die Mietwohnung mit mehreren Kindern bewohnt werde und eines der Kinder geistig behindert sei.

Ersatz für den Mietausfall stehe den Vermietern dagegen nicht zu. Sie hätten nicht belegt, dass der vertragswidrige Zustand der Wohnung die Ursache dafür gewesen sei, dass sie diese nicht weitervermieten konnten. Als Beweis dafür hätten sie nur konkrete Mietinteressenten nennen müssen. Da die Vermieter die Wohnung ohnehin verkaufen wollten, hätten sie sich wohl nicht intensiv um eine Weitervermietung bemüht.

Urteil des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg vom 15.10.2024 – 17 C 33/24

Juristischer Pressedienst

## Keller ungenügend abgedichtet

Wasserschaden: Kann sich der Bauunternehmer mit Planungsfehlern des Architekten entlasten?

Frau W hatte ein Bauunternehmen mit den Rohbauarbeiten für ein Wohnhaus beauftragt. Laut dem Bodengutachten einer Fachfirma war auf dem Baugrundstück nach den Grenzwerten der DIN 18 195 mit „von außen drückendem Wasser“ zu rechnen. Deshalb sei hier eine Kellerabdichtung gemäß dieser Norm geboten, alternativ könne man den Keller auch aus wasserundurchlässigem Beton bauen (weiße Wanne).

Der Architekt plante zwar den Keller mit wasserdichtem Beton, jedoch mit bodentiefen Fenstern und Lichtschächten aus Fertigbetonteilen ohne Boden. Der Bauunternehmer führte die Lichtschächte kürzer aus als geplant, setzte ansonsten aber die Planung um – obwohl sie den im Gutachten formulierten Anforderungen nicht entsprach. Als es nach dem Ende der Rohbauarbeiten zu einem Wasserschaden kam, verlangte die Bauherrin vom Architekten und vom Bauunternehmer Schadenersatz für die Mängelbeseitigung.

Der Auftragnehmer verwies auf die mangelhafte Planung und Bauaufsicht durch den Architekten: Er, der Bauunternehmer, habe nicht erkennen können, dass so kein einwandfreies Bauwerk erstellt werden konnte. Und selbst wenn er die Fehler erkannt

hätte, hätte er darauf nicht hinweisen müssen, fand der Auftragnehmer: Denn die Auftraggeberin sei schließlich vom Architekten fachlich beraten worden und der hätte auf seine Einwände hin die Planung sowieso nicht geändert.

Die Werkleistung sei mangelhaft, weil das Abdichtungskonzept nicht den einschlägigen Regeln der Technik entsprach, erklärte das Oberlandesgericht Schleswig (1 U 85/22). Lichtschächte ohne Boden seien nicht druckwasserdicht: Grundwasser könne von unten in die Schächte aufsteigen und durch die Fenster in den Keller eindringen.

An diesem Baumangel treffe das Bauunternehmen ein Mitverschulden von 30 Prozent. Wie es „richtig“ gegangen wäre, hätte der Bauunternehmer dem Bodengutachten entnehmen können und müssen, das Teil der Vertragsunterlagen gewesen sei. Auch die für seine Arbeit einschlägige DIN-Norm müsse er kennen.

Dass die Bauherrin vom Architekten beraten worden sei, befreie den Auftragnehmer in so einem Fall nicht von der Pflicht, auf Mängel der Planung hinzuweisen. Im Gegenteil: Wenn Bedenken gegen die Planung bestehen, müsse sich der Bauunternehmer damit direkt an den Bauherrn richten. Da sich der Mangel hier unmittelbar aus der Planung ergeben habe, habe damit auch festgestanden, dass die Bauherrin keineswegs „fachlich ausreichend beraten war“.

Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 20.12.2024 – 1 U 85/22

Juristischer Pressedienst

### FENSTERABDICHTUNG

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

Montage: Vor Ort im Montagewagen



im Sonnengarten 6 **79592 Fischingen / LÖ**  
Tel. 07628 803 685

Gebietsvertretung  
Basler Str. 115 **79115 Freiburg**  
Tel. 0761 478 72 42  
[www.ft-fensterabdichtung.de](http://www.ft-fensterabdichtung.de)

Reissen Sie Ihre  
**Fenster nicht** heraus,  
wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

# Was kann ich von der Steuer absetzen?

## Die wichtigsten Tipps für die Steuererklärung: Kein Geld verschenken

Kaum etwas schieben wir so lange vor uns her wie die Steuererklärung. Dabei kann die ungeliebte Pflicht zum Geldsegen werden, wenn man weiß, was man überhaupt von der Steuer absetzen kann und was dafür nötig ist. Die Debeka, eine der größten Versicherungsgruppen und Bausparkassen in Deutschland, informiert, welche persönlichen Ausgaben berücksichtigt werden könnten. Hier sind die wichtigsten:

### WERBUNGSKOSTEN

Werbungskosten sind privat bezahlte Ausgaben, die in Zusammenhang mit dem Beruf stehen. Dazu zählen Arbeitsmittel wie Computer, Büromaterial, Fachliteratur, ebenso Fortbildungskosten für Seminare und Studiengebühren. Fahrtkosten zum Arbeitsplatz, Kosten für Bewerbungen sowie Reisekosten zum Vorstellungsgespräch zählen ebenfalls dazu. Grundsätzlich berücksichtigt das Finanzamt bei allen Arbeitnehmern die Werbungskostenpauschale, die in unregelmäßigen Abständen angepasst wird. Belege für Werbungskosten zu sammeln lohnt sich also erst, wenn abzusehen ist, dass man höhere Ausgaben als die Pauschale hat, z. B. bei sehr langer Anfahrt zum Arbeitsplatz, bei häufiger Auswärtstätigkeit oder bei hohen Weiterbildungskosten.

### SONDERAUSGABEN

Das sind private Ausgaben, die steuerlich absetzbar sind: zum Beispiel Vorsorgeaufwendungen, wie Beiträge für Basisleistungen der privaten oder gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung sowie die Beiträge für eine Vielzahl von privaten Rentenversicherungen. Geld- und Sachspenden an gemeinnützige Organisationen, Kirchensteuer sowie Unterhaltsleistungen an bedürftige Angehörige mindern ebenfalls die Steuerlast. Kosten für

Kinderbetreuung oder Ausbildung können als Sonderausgaben abziehbar sein.

### AUSSERGEWÖHNLICHE BELASTUNGEN

Diese Ausgaben entstehen durch besondere Umstände und können teilweise absetzbar sein: privat bezahlte Krankheitskosten (Arztkosten, Medikamente, Krankenhausaufenthalte) oder Pflegekosten für Angehörige. Kurkosten sowie Mehrkosten, die auf eine Behinderung zurückzuführen sind, führen ebenfalls zu außergewöhnlichen Belastungen.

### HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN UND HANDWERKERLEISTUNGEN

Unter Umständen wirken sich die Kosten für Reinigungskräfte und Gärtner im Privathaushalt steuermindernd aus. Ebenso können 20 Prozent der Lohnkosten bei Handwerkerleistungen für Renovierung, Erhaltung und Modernisierung der selbst bewohnten Immobilie geltend gemacht werden. Unter diese Handwerkerleistungen fallen beispielsweise die Kosten für den Schornsteinfeger.

### HOMEOFFICE-PAUSCHALE

Im Rahmen der Tätigkeit von zu Hause aus kann eine Homeoffice-Pauschale von sechs Euro pro Tag bis zu einem Gesamtbetrag von 1.260 Euro jährlich (Stand 2025) geltend gemacht werden.

Tipps: Belege und Quittungen sammeln in den Bereichen, die entsprechende Pauschalen überschreiten könnten. Dabei beachten, dass Pauschalen sich möglicherweise ändern. Um sicherzugehen, dass alle Absatzmöglichkeiten ausgeschöpft sind und alles korrekt ist: Rat vom Steuerberater einholen. Und: Die Frist zur Abgabe der Steuererklärung nicht verpassen!

# Rechtsschutzversicherung

## Haftung bei unberechtigtem Mängelverdacht

Viktoria K. ist Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Eines Tages meldet ihr Mieter, dass er in seiner Wohnung Schmorgeruch wahrnimmt. Frau K. beauftragt sofort ein Fachunternehmen, das jedoch keinen Mangel am Sicherungskasten feststellt.

Frau K. verlangt von ihrem Mieter die Erstattung der entstandenen Diagnosekosten, da sich der Mängelverdacht als unbegründet herausgestellt hat. Ihrer Ansicht nach hat der Mieter durch seine vorschnelle und unbegründete Meldung die Kosten verursacht.

### KLAGE AUF SCHADENERSATZ GEGEN DEN MIETER

Da der Mieter die Erstattung verweigert, wendet sich Frau K. an ROLAND Rechtsschutz, um sich einen Fachanwalt für Mietrecht empfehlen zu lassen. Dieser erhebt für Frau K. Klage auf Zahlung von Schadenersatz gegen den Mieter. Die Gerichts- und Anwaltskosten bevorschusst ROLAND Rechtsschutz mit Ausnahme der Selbstbeteiligung.

Schadenersatzanspruch nur bei absichtlicher Schadensmeldung  
Das Amtsgericht weist die Klage jedoch ab. Der Mieter sei nicht

verpflichtet, technische Probleme in der Wohnung selbst zu diagnostizieren und mögliche Gefahrenquellen zu überprüfen. Da die Vermieterin das Fachunternehmen selbst beauftragt hat, ist sie grundsätzlich für die entstehenden Kosten verantwortlich. Ein Schadenersatzanspruch könne nur dann bestehen, wenn der Mieter absichtlich einen vermeintlichen Mangel meldet, um gezielt Kosten für den Vermieter zu verursachen. Dies war hier aber nicht der Fall.

ROLAND Rechtsschutz

Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss. Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221 - 82 77-23 33 zur Verfügung.



# Eigentumswohnung „kernsaniert“, aber feucht

Werden Räume im Souterrain als Wohnraum verkauft, stellt Wandfeuchte einen Mangel dar

Ehepaar A erwarb 2017 zwei Eigentumswohnungen im Souterrain eines Altbaus von 1904. Die Verkäufer – das Ehepaar B – hatten die Wohnungen 1999 gekauft. Seither waren immer wieder Feuchtigkeitsschäden aufgetreten, verursacht durch fehlende Horizontalabdichtung des alten Gemäuers. Im Maklerexposé und im Kaufvertrag wies das Ehepaar B auf eine feuchte Wand hin: Die Wohnungen seien „kernsaniert“, doch Feuchtigkeitsprobleme seien wegen des nahen Rheins auch künftig nicht auszuschließen. Vertraglich wurde die Gewährleistung für einschlägige Schäden ausgeschlossen, der Kaufpreis von 745.000 Euro auf 675.000 Euro reduziert. Dennoch verlangten die Käufer später rund 32.000 Euro Schadenersatz. Die Sanierungsarbeiten seien viel umfangreicher und langwieriger gewesen als gedacht, erklärten die Eheleute A. In dieser Zeit hätten sie ihre alte Mietwohnung behalten und für die neuen Wohnungen Nebenkosten zahlen müssen.

Das Oberlandesgericht (OLG) verneinte einen Sachmangel und wies die Klage ab: Auch bei einem „kernsanierten“ Altbau sei nicht unbedingt eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit zu erwarten: Die Wohnungen seien so beschaffen, wie es eben in einem 1904 errichteten Gebäude üblich sei. Mit dieser Argumentation war der Bundesgerichtshof nicht einverstanden und verwies den Rechtsstreit zurück ans OLG (V ZR 79/23).

Richtig sei: Nicht jeder feuchte Keller sei mangelhaft, 1904 habe man Keller noch nicht abgedichtet. Hier gehe es aber nicht um Kellerräume, sondern um Räume, die vom Ehepaar B als Wohnräume verkauft wurden. Auch eine Souterrainwohnung in einem Altbau müsse fürs Wohnen tauglich sein. Für diesen vertraglich vereinbarten Zweck seien Räume mit feuchten Wänden jedoch ungeeignet und damit mangelhaft – auch wenn Feuchtigkeit in einem Keller aus diesem Baujahr nichts Ungewöhnliches sei.

Ob sich die Verkäufer auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen könnten, müsse die Vorinstanz noch prüfen. Das wäre nicht der Fall, wenn sie arglistig gehandelt hätten. Trotz der Hinweise auf Feuchtigkeit im Vertrag könnte das zutreffen, wenn das Ehepaar B deren Ausmaß und Ursache beschönigt hätte.

Von „arglistigem Verschweigen“ eines Mangels könne man nämlich auch dann sprechen, wenn dessen wahrer Umfang nicht pflichtgemäß offengelegt, sondern bagatellisiert werde. Der konkrete Hinweis im Exposé auf eine feuchte Wand z.B. könne durchaus die Erwartung wecken, ansonsten seien die Wohnungen trocken.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.06.2024 – V ZR 79/23

Juristischer Pressedienst

## Neue Kostenverteilung

Eigentümergeinschaften können auch Umlagevereinbarungen aus Zeiten des alten WEG-Rechts ändern

In einer noch nicht vollständig fertiggestellten Wohnanlage sollte gemäß einer Umlagevereinbarung der Eigentümergeinschaft (WEG) der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 85 kein Hausgeld und keinen Beitrag zur Erhaltungsrücklage zahlen, solange die Räume nicht an die Versorgungsleitungen angeschlossen waren. Diese Umlagevereinbarung wurde von den Eigentümern im Sommer 2021 geändert und die Kostenbefreiung für Einheit Nr. 85 zurückgenommen.

Der Bauträger unterteilte später die Sondereinheit Nr. 85. So entstand zusätzlich das Sondereigentum Nr. 89, für das sich im Januar 2022 ein Käufer fand. Obwohl der Anschluss an die Versorgungsleitungen immer noch nicht stattgefunden hatte, wurde im aktuellen Wirtschaftsplan der 2021 geänderte Umlageschlüssel angewandt. Dagegen klagte der Käufer: Man dürfe ihm nicht entgegen der Teilungserklärung Kosten auferlegen.

Der Änderungsbeschluss zur Kostenverteilung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, entschied jedoch der Bundesgerichtshof (V ZR 239/23). Nach neuem WEG-Recht dürften Eigentümer die Kostenverteilung auch dann ändern, wenn dadurch Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Sie dürften sogar Umlagevereinbarungen ändern, die vor dem 1.12.2022 getroffen wurden (seither gilt das neue WEG-Recht).

Übergangsvorschriften für Altvereinbarungen habe der Gesetzgeber gewusst nicht getroffen, um im Zweifel dem neuen WEG-Recht zur Geltung zu verhelfen. Der Wirtschaftsplan 2022 beruhe daher richtigerweise auf dem neuen Kostenverteilungsschlüssel.

Das Gesetz erlaube es nun, „bislang vereinbarte Privilegien auch gegen den Willen der Privilegierten durch Beschluss zu entziehen“. Dagegen könnten die betroffenen Eigentümer Anfechtungsklage erheben. Der Gesetzgeber habe die mehrheitliche Änderung von Umlagevereinbarungen erleichtern wollen: Die bewusst weit gefasste Beschlusskompetenz der Eigentümer entspreche dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.11.2024 – V ZR 239/23

Juristischer Pressedienst

**stein + form** gruppe 0761 - 5034888

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

**stein+form** - Kaiserstuhlstraße 2 - 79106 Freiburg



# Smart Home Entertainment

So verwandeln Sie Ihr Zuhause in ein Multimedia-Paradies

Das Wohnzimmer wird zum Kinosaal, die Musik folgt Ihnen durch die Wohnung, und das Licht passt sich automatisch Ihrer Stimmung an – Smart Home Entertainment macht es möglich.

Was vor wenigen Jahren noch wie Science-Fiction klang, ist heute für viele eine Selbstverständlichkeit, die zudem immer erschwinglicher wird. Mit durchdachten Maßnahmen und cleverer Planung lässt sich auch bei überschaubarem Budget ein beeindruckendes Smart Home Entertainment realisieren.

## WAS IST SMART HOME ENTERTAINMENT?

Unter Smart Home Entertainment versteht man die Vernetzung von Unterhaltungselektronik mit einer intelligenten Steuerung. Das kann die Automatisierung von TV und Lautsprechern sein, die Integration von Streaming-Diensten oder sogar die Synchronisation mit der Beleuchtung und Raumakustik. Ziel ist es, ein nahtloses Erlebnis zu schaffen, bei dem Technik und Komfort Hand in Hand gehen. Für viele bedeutet das: Die Lieblingsserie startet auf Zuruf, die Musik passt sich der Tageszeit an und das Heimkino taucht das Wohnzimmer in atemberaubende Bild- und Klangwelten. Die Möglichkeiten sind riesig – von einfachen Lösungen mit wenigen Geräten bis hin zu luxuriösen High-End-Systemen mit maßgeschneiderter Technik.

## HIGH-END- ODER BUDGET-LÖSUNG? ALLES IST MÖGLICH

Natürlich kann man in ein voll ausgestattetes Smart-Home-Entertainment-System enorme Summen investieren. Wer auf das Feinste vom Feinen setzt, kann ein Kinoerlebnis mit 4K-Laserprojektor, Dolby-Atmos-Sound, akustisch optimierten Wänden und motorisierten Leinwänden genießen. Vernetzte Multiroom-Sound-Systeme bringen hochwertigen Klang in jeden Raum, und Smart-TV mit Sprachsteuerung bieten modernste Bedienmöglichkeiten. Doch auch mit begrenztem Budget lässt sich viel erreichen. Smarte Lautsprecher, Streaming-Sticks und Lichtsysteme gibt es bereits für kleines Geld und bieten dennoch eine beeindruckende Wirkung. Wichtig ist eine clevere Strategie: gezielt investieren, modulare Systeme nutzen und auf die Zukunftsfähigkeit der Technik achten.

## SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM EIGENEN SMART HOME ENTERTAINMENT

Zunächst sollte man seinen Bedarf ermitteln und sich überlegen, welche Funktionen im Fokus stehen. Soll das Hauptaugenmerk auf Musik, Fernsehen oder Gaming liegen? Möchte man alles

zentral steuern, oder reicht eine smarte Lichtsteuerung zur Atmosphäre? Anschließend gilt es, ein kompatibles System zu wählen. Hier empfiehlt es sich, auf Technologien wie Apple HomeKit, Google Home oder Amazon Alexa zu setzen, damit alle Komponenten reibungslos miteinander funktionieren. Als Grundausrüstung eignen sich smarte Lautsprecher wie Sonos oder Echo Studio, Streaming-Sticks wie Chromecast oder Fire TV sowie intelligente Lichtsysteme wie Philips Hue. Nach und nach kann das System erweitert werden – etwa durch smarte Steckdosen, Heimkino-Soundsysteme oder sogar motorisierte Vorhänge. Schließlich sollte man die Steuerung optimieren, indem man Automatisierungen nutzt: Musik kann automatisch starten, wenn man nach Hause kommt, oder das Licht dimmt sich von selbst, wenn der Film beginnt.

## TRICKS FÜR EIN OPTIMALES SMART HOME ENTERTAINMENT

Viele Smart-Home-Komponenten sind mittlerweile so nutzerfreundlich, dass sie problemlos selbst installiert werden können. Hersteller bieten intuitive Apps, Schritt-für-Schritt-Anleitungen und einfache Einrichtungsmöglichkeiten. Wer sich unsicher ist oder ein größeres System plant, kann jedoch auch Fachbetriebe beauftragen, die eine maßgeschneiderte Lösung umsetzen.

Eine clevere Nutzung der Sprachsteuerung kann den Alltag enorm erleichtern. Mit Befehlen wie „Guten Morgen“ lassen sich Musik, Licht und Nachrichten automatisch aktivieren. Wer mehrere Streaming-Dienste kombiniert, kann ein flexibles Entertainment-Erlebnis genießen. Damit das gesamte System reibungslos funktioniert, sollte das Heimnetzwerk stabil gehalten werden – ein leistungsstarker Router oder ein Mesh-WLAN verhindern Verzögerungen beim Streamen oder Steuern. Auch eine smarte Fernbedienung kann helfen, das Chaos mit mehreren Steuergeräten zu vermeiden. Zudem lohnt es sich, Nachhaltigkeit mit einzuplanen: Smarte Steckdosen senken den Energieverbrauch, indem sie Geräte nur dann mit Strom versorgen, wenn sie wirklich genutzt werden.

Astrid Zehbe



**elektro-ehret**

**SONNE AUFS DACH - UND ENERGIEKOSTEN RUNTER!**

www.elektro-ehret.de

Mit unseren PV-Anlagen wird Ihr Dach zum Kraftwerk und Ihre Energiekosten zum Schnäppchen!



**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

# Solaranlagen-Check: Frühjahrsputz auf dem Dach

Nur voll funktionsfähige Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bringen hohe Erträge

Der Frühling bringt es an den Tag, ob die Wintermonate Spuren auf der Solaranlage hinterlassen haben. Laub, Schmutz, Flechten, Moose und Vogeldreck oder eine Silvesterrakete können die Anlage bedecken. Das wirkt sich negativ auf die Leistungsfähigkeit der Photovoltaik- oder Solarthermieranlage aus. Bei starker Verschmutzung gehen bis zu 15 Prozent der Leistung verloren. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten daher jetzt einen Solaranlagen-Check machen. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Der Zeitpunkt ist ideal: Im März nimmt die Sonneneinstrahlung wieder deutlich zu und die Anlagen bringen mehr Ertrag. Größere Verunreinigungen lassen sich selbst erkennen, eine Überprüfung der Erträge ist ebenfalls oft in Eigenregie möglich. Die Anlage überprüfen und reinigen sollten jedoch Fachleute. Auch ein Blick auf den Batteriespeicher empfiehlt sich im Frühjahr.

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

Damit eine Solaranlage ihren maximalen Ertrag bringt, müssen die Module frei von Schmutz und anderen Ablagerungen sein. Deshalb empfiehlt sich im Frühjahr ein Check der Anlage durch Fachleute.

## WARUM EMPFIEHLT ES SICH, DEN SOLARANLAGEN-CHECK IM FRÜHJAHR ZU MACHEN?

Im Dezember und Januar fällt nur rund ein Siebtel so viel Sonnenlicht auf die Solaranlage wie im Sommer. Die Anlage liefert in dieser Zeit nur rund fünf Prozent des Jahresertrages. Mit der in den Monaten danach wieder langsam höherstehenden Sonne ändert sich das: Von März bis September produzieren Solaranlagen rund 80 Prozent ihres Jahresertrags. Daher ist vor der Hochsaison der ideale Zeitpunkt für einen Solaranlagen-Check.

## KANN ICH DEN SOLARANLAGEN-CHECK SELBST DURCHFÜHREN?

Selbst aufs Dach zu klettern, ist für Eigentümer gefährlich. Deshalb ist es sinnvoll, Fachleute zu beauftragen, um den Zustand der Anlage zu überprüfen. Die Kosten kann man von der Steuer absetzen. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer können die Photovoltaikanlage aber von unten begutachten. Mit bloßem Auge erkennt man so meist starke Verschmutzungen. In einem zweiten Schritt sollte aber eine Fachperson den Zustand der Solaranlage prüfen.

### Elektro Meßmer GmbH

Sternwaldstraße 13 79102 Freiburg  
Tel.: 0761 / 77 96 7 Fax: 79 61 01  
[info@elektro-messmer.de](mailto:info@elektro-messmer.de) [www.elektro-messmer.de](http://www.elektro-messmer.de)



#### Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

## KANN ICH DEN ERTRAG DER PHOTOVOLTAIKANLAGE UND DER SOLARBATTERIE SELBST ÜBERPRÜFEN?

Mit der App, mit der die Photovoltaikanlage überwacht und der aktuelle Stromertrag angezeigt werden kann, lässt sich auch überprüfen, ob die Anlage ordnungsgemäß funktioniert. Liegen die aktuellen Werte unter den Soll-Erträgen, kann das ein Hinweis auf eine Verschmutzung oder Störung der Anlage sein. Sinnvoll ist auch, die aktuellen Zahlen mit den Vorjahreswerten zu vergleichen. In der App können die Besitzer außerdem auch ablesen, ob der Batteriespeicher intakt ist.

Zusätzlich empfiehlt es sich, lokale Vergleichswerte im Internet zu recherchieren. Größere Abweichungen nach unten können bedeuten, dass die Anlage nicht voll funktionstüchtig ist. „Dann sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nicht zögern, Fachleute für eine professionelle Inspektion hinzuzuziehen“, sagt Birgit Groh vom Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN).

## WIE LÄUFT DIE PRÜFUNG DER PHOTOVOLTAIKANLAGE AB?

Die Fachleute prüfen die Module, alle elektrischen Anschlüsse sowie die Verkabelungen und Verglasungen. Manche Fachleute setzen auf Thermografieaufnahmen, die mit einer Drohne erstellt werden. Mit ihnen können sie sogenannte Hotspots ausmachen, das sind fehlerhafte Stellen an den Modulen. Außerdem nehmen sie den Wechselrichter unter die Lupe.

## WAS IST DER IDEALE STANDORT FÜR DEN BATTERIESPEICHER?

Immer mehr Photovoltaikanlagen verfügen über Batteriespeicher, die den nicht genutzten Solarstrom vom Dach zwischenspeichern. Die meisten Speicher stehen geschützt vor der Witterung im Hausinneren. Damit sie gut arbeiten und eine lange Lebenszeit erreichen, sollten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer darauf achten, dass die Umgebungstemperatur am Standort stimmt. Sie sollte nicht unter null Grad und nicht über 20 Grad Celsius liegen. Ein warmer Heizungskeller oder eine kalte Garage eignen sich daher eher nicht.

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

**Komplettsanierung aus einer Hand**  
Einer für alles

*Ihre Freiburger Bauwiederhersteller*  
[www.hopp-hofmann.de](http://www.hopp-hofmann.de)

Einfach anrufen  
0761 45997-0



## WIE PRÜFT MAN, OB DIE SOLARTHERMIEANLAGE RICHTIG FUNKTIONIERT?

Solarthermische Anlagen sollten im Frühling ebenfalls auf ihre Funktionsfähigkeit hin geprüft werden. Das können Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer mit einem einfachen Fühltest selbst übernehmen:

- Für den Test sollte ein sonniger Tag ausgewählt werden.
- Zunächst berührt man die Leitung, die aus dem Sonnenkollektor herausführt. Sie muss sich wärmer anfühlen als die Leitung, die in den Kollektor hineinführt.
- Die Pumpe sollte ein leises Surren erzeugen.

Der Test gibt keine Auskunft darüber, wie gut die Anlage funktioniert. Er zeigt lediglich, dass sie in Betrieb ist. Wer wissen möchte, ob sie optimal funktioniert, muss noch einen Blick auf den Wärmemengenzähler werfen. Auch hier können die aktuellen Erträge mit denen des Vorjahres verglichen werden. Alternativ wird auch für diese Prüfung ein Experte hinzugezogen. Dieser sollte die Kollektoren, die Umwälzpumpe sowie Regelung und Frostschutz inspizieren.

## LOHNT SICH EIN SOLARANLAGEN-CHECK?

Mit einer effizient arbeitenden Photovoltaikanlage sparen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer viel Geld. Strom vom Hausdach ist rund dreimal günstiger als jener vom Stromversorger. Da im März bereits eine dreimal so hohe solare Sonneneinstrahlung wie im Januar zu verzeichnen ist, sollte mit dem Solaranlagen-Check nicht gewartet werden.

## WIE OFT SOLLTE EINE ANLAGE ÜBERPRÜFT WERDEN?

Photovoltaikanlagen sind wartungsarm. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer müssen den Solaranlagen-Check nicht jedes Jahr durchführen lassen. Viele Fachhandwerksunternehmen bieten Wartungsverträge für die regelmäßige Inspektion in einem vorher vereinbarten Rhythmus an.

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

## Farbtrends

### Räume neu erleben

Alle Menschen reagieren intuitiv auf Farben – nicht umsonst heißt es, es kommt „Farbe ins Leben“, wenn es darum geht, mehr Vielfalt und Ausdruck in den Alltag zu bringen. Die Farbgestaltung eines Raumes spielt eine entscheidende Rolle dafür, ob wir uns darin wohlfühlen oder nicht. Doch es gibt kein universelles Rezept für die richtige Farbwahl. Weit verbreitet sind vorgefasste Meinungen, etwa dass Blau kühl, Rot anregend oder Grün entspannend wirke. Tatsächlich hängt die Atmosphäre eines Raumes jedoch nicht allein von der Farbe selbst ab, sondern auch von ihrer Nuance, ihrer Intensität und ihrem Einsatz.

Lichtverhältnisse, architektonische Gegebenheiten und der persönliche Stil sind dabei maßgebliche Faktoren. Dennoch prägen gesellschaftliche Trends immer wieder neue Farbwelten. Diese spiegeln sich unter anderem in den jährlich gekürten „Farben des Jahres“ wider. Internationale Experten aus Wirtschaft, Design, Mode und Psychologie analysieren, welche globalen Entwicklungen unser Lebensgefühl beeinflussen – und welche Farbpaletten diese Stimmungen am besten zum Ausdruck bringen.

### ERDTÖNE UND SATTES GELB

So wählte das Team des weltweit bekannten Pantone Color Institute den Farbton „Mocha-Mousse“ (Pantone 17-1230) zur Farbe des Jahres 2025. Dabei handelt es sich um einen warmen, erdigen Brauntönen, der an Kakao, Schokolade und Kaffee erinnert. „Inspiriert von unserem Wunsch nach kleinen Freuden im Alltag ist der Farbton Mocha-Mousse ein Ausdruck achtsamen Genusses. Er ist raffiniert und üppig, aber gleichzeitig schlicht und klassisch“, erklärt Leatrice Eiseman, Executive Director des Pantone Color Institutes.

Die Palette der Erdtöne wirke beruhigend und unterstützt den Wunsch nach naturnahem Wohnen, so die Experten. Waren noch vor einigen Jahren schwarze Fronten in der Küche der ultimative Trend, halten nun die Farben Beige, Cremeweiß sowie ein helles Grau dort ihren Einzug. Selbst Einbaugeräte wie Backöfen werden neuerdings in zartem Beige angeboten. Wachsender Beliebtheit erfreut sich zudem der Farbton Bronze, etwa bei Armaturen oder Griffen.

Die in der Gesellschaft immer stärker gelebte Individualität bringt natürlich auch unterschiedliche Farbwelten hervor, die nebeneinander wunderbar existieren können. Der Farbenhersteller

## Professionelle Fassadenreinigung



Vorher



Nachher

Ihre Hausfassaden wie neu  
Kostenlose Probefläche anlegen  
60% günstiger als Neuanstrich  
Kein Gerüst am Haus  
Verlängert die Lebensdauer der Fassade  
Umweltschonende Produkte  
- ohne Hochdruck -

**WI** Dienstleistung  
SERVICE AUS SÜDBADEN

Zum Lausbühl 12 | 79227 Schallstadt  
Tel: 0 76 64 - 6 11 62 08 | Mobil: 01 51 - 11 71 89 34  
[info@wi-dienstleistung.de](mailto:info@wi-dienstleistung.de) | [www.wi-dienstleistung.de](http://www.wi-dienstleistung.de)

farbe + putz  
**hodapp**  
SEIT 1919

**Malerbetrieb Hodapp**

Schmiedegasse 2  
79112 Freiburg-Waltershofen

Tel. 07665 64 57

Fax 07665 997 12

[info@malerbetrieb-hodapp.de](mailto:info@malerbetrieb-hodapp.de)

[www.maler-in-freiburg.de](http://www.maler-in-freiburg.de)

**Fassadenrenovierung:**  
umweltbewusst &  
werterhaltend



Ein Betrieb im **ARTA** Handwerksverbund

Dulux kürte einen satten Gelbton mit dem Namen „True Joy“, ein aufmunterndes Gelb, zur Farbe des Jahres 2025. Zur Begründung: Dieser Farbton erfülle Räume mit Optimismus und Freude in verunsichernden Zeiten.

#### WANDEFLÄCHEN ALS GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT

Während man sich beim Kauf von Möbeln farblich meist für einige Jahre festlegt, kann schon die Entscheidung beispielsweise für ein farbiges Geschirr oder der Austausch der Sofakissen gegen Modelle in dem angesagten Farbton große Wirkung zeigen. Wer den Raum optisch stärker verändern möchte, entscheidet sich für einen Teppich oder sogar für ein neues Outfit für das vorhandene Sofa. Im Sinne der Nachhaltigkeit bieten einige Sofa-Hersteller sogenannte Hussen (Überzüge) an, die nachträglich über das Sofa gezogen werden können und im Handumdrehen den Raum optisch verändern. Natürlich bietet die Farbgestaltung der Wandfläche die Möglichkeit, immer mal wieder eine komplett neue Atmosphäre zu schaffen. Wer nicht gleich den gesamten Raum streichen möchte, kann die Wunschfarbe als Akzent einsetzen oder nur eine Wand streichen. Eine stimmungsaufhellende Wirkung wird Pastelltönen nachgesagt. Sie vermitteln Ruhe und strengen uns nicht an. Fällt der Pastellton eher hell aus, setzen weiß lackierte Türrahmen und Sockelleisten einen Kontrast und lassen den Farbton noch stärker wirken.

#### LICHTVERHÄLTNISSE BEACHTEN

Farbe ist nicht nur ein wichtiger Wohlfühlfaktor, sie kann auch die räumlichen Proportionen optisch verändern. So empfehlen Experten für dunkle Umgebungen wie beispielsweise Wohnungsfure, in die kein oder nur wenig Tageslicht gelangt, eher dunkle Farbtöne für die Wand. Auf diese Weise wirkt der Raum anheimelnd, und die Ecken fallen nicht so sehr ins Auge. Grundsätzlich gilt: Da ein Farbton je nach Lichteinfall sehr unterschiedlich wirken kann, ist ein Probeanstrich vor dem Streichen ratsam – idealerweise auf mehreren großen Papieren. So kann man die Muster an unterschiedlichen Wänden des Raumes und zu wechselnden Tageszeiten immer wieder betrachten und findet leichter ein klares Urteil, ob der Farbton auf Dauer gefällt.

Susanne Speckter

## Solarstrom vom Balkon: Anmeldeprozedur vereinfacht

So tragen Betreiber ihre Balkonsolaranlage richtig  
in das Marktstammdatenregister ein

Balkonsolaranlagen boomen in Deutschland. Mehr als 400.000 der kleinen Photovoltaikanlagen gibt es inzwischen hierzulande. Damit es noch mehr werden, hat die Bundesregierung nun die Anmeldeprozedur vereinfacht. Darauf weist das Solar Cluster Baden-Württemberg hin. Eigentümerinnen und Eigentümer einer Balkonsolaranlage müssen die Anlage künftig nicht mehr beim Netzbetreiber anmelden. Beim Eintrag in das Marktstammdatenregister sind zudem neben den persönlichen Daten nur noch fünf Angaben erforderlich. Vorher waren es über 20.

Balkonsolaranlagen, auch Stecker-Solargeräte genannt, bestehen aus ein bis drei Photovoltaikmodulen inklusive Wechselrichter. Mit ihnen lässt sich am Balkon oder auf der Terrasse ganz einfach günstiger Ökostrom erzeugen – und das sowohl als Mieter als auch als Wohnungseigentümer. „Gute Mini-Photovoltaikanlagen kosten je nach Größe rund 300 bis 800 Euro und machen nach sieben bis zehn Jahren Gewinn“, erklärt Andreas Schlumberger vom Solar Cluster Baden-Württemberg. „Sie lassen sich einfach errichten und bei einem Umzug mitnehmen.“ Wer sich dafür interessiert, sollte sicherstellen lassen, dass die vorhandene Elektroinstallation geeignet ist und anschließend das Stecker-Solargerät sicher und sturmfest befestigen.

Der Solarstrom der Balkonsolaranlage wird in das Hausnetz eingespeist und versorgt Elektrogeräte wie Waschmaschine oder Computer. Ein einzelnes Modul hat typischerweise eine Leistung von rund 300 bis 400 Watt und erzeugt in Süddeutschland bis zu 400 Kilowattstunden pro Jahr. In einem Vier-Personen-Haushalt sind das rund zehn Prozent des Stromverbrauchs. Die Stromerzeugungskosten liegen bei nur rund zehn Cent pro Kilowattstunde. Die Nutzung des eigenen Stroms vermeidet den Bezug des über dreimal so teuren Haushaltsstroms und spart rund 60 bis 80 Euro pro Jahr und Modul ein.

#### BALKONKRAFTWERK ANMELDEN IM MARKTSTAMMDATENREGISTER

Das Balkonkraftwerk muss innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Die Anmeldung ist kostenfrei. Durch die Vereinfachungen braucht man künftig auch weniger Zeit. Zuerst geht man auf die Startseite des Marktstammdaten-



Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle	Holzhäuser
Dachsanierungen	Holzfassaden
Altbausanierungen	Wärmedämmung
Aufstockungen	Dachfenster
Balkonsanierung	Vordächer
Balkone	Carports
Flachdächer	Gauben

Gottlieb-Daimler-Str. 10  
79211 Denzlingen  
Telefon (07666) 5638  
Telefax (07666) 8428  
info@ringwald-holzbau.de  
www.ringwald-holzbau.de



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



registers (<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/>).

Dort gelangt man über die Menüpunkte „Registrierung einer Anlage oder eines Marktakteurs“ und „Registrierung einer Solaranlage“ zum Menüpunkt, „Steckerfertige Solaranlage (sogenanntes Balkonkraftwerk)“. Anschließend erfolgt die Registrierung als Nutzerin oder Nutzer mit Name und Adresse. Danach tragen die Betreiber den Standort der Anlage ein, das Datum der Inbetriebnahme, die Gesamtleistung der Module, die Wechselrichterleistung sowie die Nummer des Stromzählers.

Wer Hilfe bei der Registrierung braucht, findet Erklärvideos und Schritt-für-Schritt-Anleitungen direkt online bei der Bundesnetzagentur unter „Registrierungshilfe“. Wer die Anlage nicht selbst in das Marktstammdatenregister eintragen will, kann auch eine bevollmächtigte Person, etwa eine Elektrofachkraft, damit beauftragen. Sind alle Daten eingetragen und die Anmeldung beim Netzbetreiber erfolgreich, ist kein weiteres bürokratisches Prozedere erforderlich.

#### WEITERE VEREINFACHUNGEN: RÜCKWÄRTSZÄHLER UND SCHUKOSTECKER ERLAUBT

Neben der entfallenen Anmeldung beim Netzbetreiber und dem einfacheren Eintrag im Marktstammdatenregister gibt es noch weitere Erleichterungen. Wer einen Ferraris-Stromzähler hat, muss ihn nicht sofort gegen einen Zweirichtungszähler austauschen. Ferraris-Zähler erfassen nur die Strommenge, die vom Energieversorger bezogen wird. Speist die Balkonsolaranlage

nun mehr Strom in das Stromnetz der Wohnung oder des Hauses, als gerade verbraucht wird, laufen sie rückwärts. Daher werden sie auch als rückwärtsdrehende Stromzähler bezeichnet. Ist das der Fall, senkt das die Rechnung beim Stromversorger. Dieser Anteil ist jedoch so gering, dass er unter eine Bagatellgrenze fällt. Während einer Übergangsfrist von vier Monaten können diese alten Zähler daher künftig weiterlaufen.

Weitere Neuerung: Künftig soll es erlaubt sein, Balkonsolaranlagen mit Schutzkontaktsteckern, den sogenannten Schukosteckern, zu betreiben. Der Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE), der für solch eine Änderung zuständig ist, hat sich bereits für die Duldung von Schukosteckern ausgesprochen. Sie sind ausreichend sicher für den Betrieb einer Balkonsolaranlage. Die Norm wird derzeit durch den VDE überarbeitet. Bislang mussten Balkonsolaranlagen mit einem Wieland-Stecker betrieben werden. Im Unterschied zum Schukostecker sind sie dreipolig und etwas sicherer. Bei ihnen fallen jedoch mehr Kosten an.

#### MEHR LEISTUNG AUF DEM BALKON MÖGLICH

Künftig dürfen Balkonsolaranlagen auch leistungsfähiger sein: Erlaubt ist nun eine maximale Einspeiseleistung des Wechselrichters von 800 Watt. In der Vergangenheit lag der Wert bei 600 Watt. Der Wechselrichter wandelt den Gleichstrom der Photovoltaikmodule in Wechselstrom um. Im Gegenzug dürfen die Module eine installierte Leistung von bis zu 2.000 Watt haben – vorher waren es 1.200 Watt.

## Kleiner wohnen im Alter: Umbauen, Finanzieren & Vermieten

Unter dem Motto „kleiner wohnen im Alter“ hatte die Energieagentur Regio Freiburg am 15.04.2025 zu einer Infoveranstaltung ins Fritz-Hüttinger-Haus eingeladen.

Auch Haus & Grund Freiburg hat sich an dieser Infoveranstaltung mit einem Referat zur Vermietung beteiligt. Bei der Veranstaltung der Energieagentur ging es vor allem um folgende Überlegung: Wie kann man Wohnraum für die nächste Lebensphase neu denken? Die Kinder sind längst ausgezogen – das Haus ist viel zu groß geworden. Wie bereitet man sich optimal auf das Wohnen in diesem Lebensabschnitt vor?

Rund 78 % der Deutschen wollen im Alter in der eigenen Wohnung leben. Häufig wäre es aus energetischen Gründen auch sinnvoller, wenn sich der Raumwärmebedarf auf mehr Köpfe verteilt. Aber wie lässt sich der vorhandene Wohnraum besser nutzen? Ist ein Umbau möglich und finanzierbar?

Die Architektin Ursula E. Müller zeigte anhand von Praxisbeispielen, wie eine bauliche Umsetzung zur Schaffung abgetrennten Wohnraums gelingen kann. Dies kann – je nach Umfang der Arbeiten – mit erheblichen Kosten verbunden sein. Das muss aber kein Hinderungsgrund sein. Denn wie Martin Kölblin von der Sparkasse Freiburg referierte, sind Finanzierungen auch im Rentenalter durchaus möglich.

Haus & Grund Freiburg fiel im Schlussreferat schließlich die Rolle zu, die größten Fehlerquellen bei der Vermietung offenzulegen bzw. Tipps für eine gelungen Vermietung zu geben. Denn der neu entstandene Wohnraum soll ja am Ende vermietet werden.

Da es seitens der Teilnehmer viele Fragen gab, kann man das Fazit ziehen, dass die Veranstaltung der Energieagentur ein wichtiges Thema aufgegriffen hat. Klar wurde aber auch, dass sich die Stadt bewegen muss. Speziell im Mooswald gibt es in den Dachgeschossen Wohnraum, der leicht durch den Anbau einer Außentreppe in abgetrennten Wohnraum umgewandelt werden könnte. Bleibt zu hoffen, dass die Änderungen im Baurecht eine Verbesserung bringen.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)





# 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](http://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)

# Sie haben schlechte Schlagzeilen satt? Wir auch!

## Positive Vermieter-Geschichten und Interviewpartner gesucht

Es scheint fast ein Naturgesetz in der Presse- und Medienarbeit zu sein: schlechte Nachrichten finden fast immer den Weg in die Schlagzeilen, gute Nachrichten deutlich seltener.

Dieses vermeintliche Naturgesetz möchten wir gerne durchbrechen! Aus unseren täglichen Beratungen wissen wir, dass viele Vermieter ein sehr gutes, mitunter schon fast freundschaftliches Verhältnis zu ihren Mietern pflegen. Nicht selten laufen Mietverhältnisse reibungslos über viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte.

Sie haben eine positive Geschichte zu erzählen? Dann melden Sie sich gerne bei uns! Sie veranstalten mit Ihren Mietern ein Gartenfest? Ihr Mieter hat sie schon einmal aus einer misslichen

Situation befreit? Egal, welches motivierende Erlebnis Sie erzählen wollen, wir suchen solche positiven Geschichten. Und vor allem Vermieter, die auch bereit sind, sie zu teilen.

Wenn Sie bereit sind, Ihre persönliche Geschichte gegenüber der Badischen Zeitung zu erzählen, freuen wir uns über eine Rückmeldung! Gerne begleiten wir auch das Interview.

Am einfachsten schreiben Sie uns eine kurze E-Mail an [verband@haus-grund-freiburg.de](mailto:verband@haus-grund-freiburg.de) mit ein paar Stichworten zu Ihrem persönlichen, positiven Vermieter-Erlebnis.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

## Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR DEUTSCHLAND

März 2025, **121,2**

VERBRAUCHERPREISINDEX  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

März 2025, **121,0**

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

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

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

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

### BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2025 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](mailto:bender@werbe-gmbh.de)  
[www.bender-werbung.com](http://www.bender-werbung.com)

**Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.05.2025**

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



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

## IMPRESSUM

### Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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

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

**Titelbild** Stephan Konrad

**Druck** Gutenbergdruckerei Benedikt Oberkirch  
Ensisheimer Straße 10 · 79110 Freiburg

**Anzeigenverw.** Bender Werbe-GmbH · Oltmannstraße 11  
79100 Freiburg · Tel: 0761/409961 · Fax: 404244  
[bender@werbe-gmbh.de](mailto:bender@werbe-gmbh.de)

**Erscheinung** Monatlich

**Bezugspreis** im Mitgliedsbeitrag enthalten

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







seit 1870

**Klar** Adolf  
**Sanitärtechnik**

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

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

Können wir.  
Machen wir.

www.veeser.biz

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



**Veeser**

Putz • Stuck • Trockenbau

Straßburger Str. 5 - 79110 Freiburg i. Br.

☎ 0761/8 10 41 ☎ 868 34

✉ veeser.putz@t-online.de



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

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

**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**



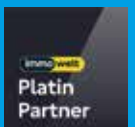
**Haus & Grund**  
Immobilien GmbH Freiburg



**Verkaufen - Vermieten - Verwalten**  
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0

www.haus-grund-freiburg.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