

109. Jahrgang

Ausgabe
07-08 | 2025



Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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



Baupreisauftrieb normalisiert sich

BAUPREISE STABILISIEREN SICH -
TRENDWENDE IN SICHT?

Einbau einer Wärmepumpe

WANN IST DER BESTE
ZEITPUNKT?

Sonder-Beratung Immobilienverkauf

JETZT TERMIN SICHERN
AM 24. SEPTEMBER 2025

Sie wollen Ihre Immobilie veräußern? Ihre Immobilie ist Ihnen zu groß? Sprechen Sie uns an!



Für vorgemerkte Mitglieder / Kunden suchen wir fortlaufend Immobilien:

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser.

Die Gründe, die für einen Verkauf sprechen, können vielschichtig sein.

Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 4 Baupreisauftrieb normalisiert sich
Baupreise stabilisieren sich – Trendwende in Sicht?
- 4 Kommentar
Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne
- 5 Eine positive Vermietergeschichte
- 5 Anschlussfinanzierung
Finanzielle Belastung im Zaum halten
- 6 Zahlungsplan: Was private Bauherren beachten sollten
- 7 Haftpflichtversicherung
Schäden im Alkoholrausch – wer haftet?

RECHT & STEUER

- 8 Grundsteuer
Entlastung beim Wohnen notwendig
- 9 Buchbesprechungen
 - Grundsteuergesetz: GrStG
 - Betriebskosten- und Heizkostenrecht
- 10 Steuererklärung: Ausgaben für die energetische Sanierung jetzt geltend machen
Sanierer können bis zu 40.000 Euro Steuern sparen
Prozent der Kosten lassen sich von der Steuer absetzen
- 11 Neue Grundsatzentscheidung: Welche Kosten
Erbengemeinschaften von der Steuer absetzen können
- 12 Marder klettern über Bäume ins Hausdach
- 13 Mieter-Swimmingpool soll weg

WOHNUNGSEIGENTUM

- 14 Neuen Lift beantragt
- 14 Terrassentür statt Fenster?
- 14 Hausgeldzahlung als Werbungskosten?

RUND UMS HAUS

- 15 In jeder Jahreszeit das optimale Raumklima
Wohngesundheit und Luftfeuchte immer im Blick behalten
- 16 Wann der beste Zeitpunkt für den Einbau einer
Wärmepumpe ist
Ist die Heizung alt und das Haus geeignet, sollte angesichts
der guten Förderung sofort gehandelt werden
- 17 Grillunfälle
So grillen Sie sicher
- 18 Schädlinge im Haus
Ungebetene Gäste
- 19 Bestandsbauten werden oft „gekauft wie gesehen“

VERBANDSINFO

- 20 Landesverbandstag von Haus & Grund Baden
- 20 Neues Angebot bei Haus & Grund Freiburg: Mediation
Konflikte rund um die Immobilie einvernehmlich klären
- 21 Mitglieder werben Mitglieder
- 22 Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 24.09.2025
Jetzt Termin sichern!
- 22 Preisindex für die Lebenshaltung
- 22 Unsere Dienstleistungen
- 23 Verlagsprogramm

FENSTERABDICHTUNG

Montage: Vor Ort im Montagewagen

F+T Fensterabdichtung
Südbaden GmbH

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

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

Reissen Sie Ihre
Fenster nicht heraus,
wir sanieren sie!

wir sind spezialisiert...

Baupreisauftrieb normalisiert sich

Baupreise stabilisieren sich – Trendwende in Sicht?

Private Bauherren und Vermieter können wieder aufatmen: Die Zeiten rasanter Preissteigerungen am Bau scheinen vorerst vorbei zu sein. Nach Jahren massiver Baupreissteigerungen zeichnet sich für die kommenden Jahre eine Phase der Beruhigung ab. Laut aktueller Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist für dieses Jahr lediglich mit einem Anstieg der Baupreise um 1 Prozent zu rechnen, für 2026 sogar nur um 0,8 Prozent. Erst ab 2027 wird wieder eine leicht zunehmende Dynamik erwartet.

Im Jahr 2024 lag der Baupreisanstieg mit knapp 3 Prozent wieder auf dem langjährigen Durchschnittsniveau. Der Grund: Die Nachfrage nach Bauleistungen ist deutlich zurückgegangen, insbesondere im privaten Wohnungsbau. Die Folge ist eine geringere Auslastung der Bauunternehmen und damit weniger Preisdruck. Die Zinswende zeigt erste Wirkung, auch wenn die Baupreise wegen steigender Lohnkosten weiter zulegen. Weil die Arbeitsproduktivität – sie steht dafür, wie viel in einer bestimmten Zeit gebaut werden kann – stagniert, führen die höheren Löhne zu höheren Kosten pro gebautem Quadratmeter.

Ein Blick in die Prognose zeigt: Erst ab 2027 werden die Baupreise mit 1 Prozent und ab 2028 mit 1,5 Prozent wieder etwas stärker steigen. Die Ursache liegt dann in einer wieder anziehenden Nachfrage, ausgelöst durch die Annahme sinkender Zinsen – allerdings bei gleichzeitig geringeren Kapazitäten, da viele Bauunternehmen in der Krise aus dem Markt ausgeschieden sind.

PRIVATBAU AUF TALFAHRT

Die Baukonjunktur bleibt 2024 insgesamt schwach. Besonders die Zahl der privaten Bauprojekte ist deutlich zurückgegangen. Genehmigungen für neue Wohnungsbauten sind stark eingebrochen. Zwar sorgen Infrastrukturprojekte im Tiefbau für eine gewisse Stabilisierung, doch dieser Bereich macht nur ein Fünftel des Gesamtmarkts aus. Das reale Bauvolumen sank 2024 um 3,7 Prozent.

Positiv ist: Lieferkettenprobleme und Materialengpässe haben sich entspannt. Dennoch bremsen hohe Finanzierungskosten und stagnierende Einkommen weiterhin die private Bautätigkeit. Die Zurückhaltung bei großen Investitionen ist angesichts wirtschaftlicher Unsicherheit und Zukunftssorgen verständlich.

WARTEN AUF DEN AUFSCHWUNG

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bietet aktuell wenig Rückenwind für Investitionen in den Wohnungsbau. Fehlende Aufträge, hohe Energiepreise und ausbleibende Impulse aus dem Ausland belasten die Konjunktur. Zwar senkt die Europä-

ische Zentralbank die Leitzinsen, doch die positive Wirkung auf Hypothekenkredite wird durch sinkende Einkommensperspektiven konterkariert.

Private Haushalte halten sich mit großen Ausgaben zurück. Die Angst vor Jobverlust und ein verhaltenes Konsumklima führen dazu, dass Investitionen in Wohneigentum auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt bestehen, doch die Rahmenbedingungen stimmen derzeit noch nicht.

FAZIT VON MATTHIAS ZU EICKEN, LEITER WOHNUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

„Die aktuelle Entwicklung der Baupreise zeigt: Der extreme Kostenauftrieb der letzten Jahre scheint gebrochen. Für private Eigentümer und Vermieter bedeutet das eine dringend benötigte Atempause. Entscheidend wird jedoch sein, ob es der neuen Bundesregierung gelingt, Planungs- und Investitionssicherheit zurückzugewinnen. Dazu braucht es nicht nur stabile Preise, sondern auch verlässliche Rahmenbedingungen und eine Politik, die privates Engagement im Wohnungsbau ermöglicht und anerkennt.“

Kommentar

Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne

Hoch über Brüssel, in der obersten Etage des Gebäudes der EU-Kommission, thront ein neuer Kommissar: Dan Jørgensen, zuständig für das Thema Wohnen in der Europäischen Union. Das ist insofern bemerkenswert, als dass die Europäische Union eigentlich gar keine Zuständigkeit für das Thema Wohnen hat und diesbezüglich auch gar keine Gesetze erlassen kann.

Arbeitslos ist der neue Kommissar dennoch keineswegs: Die EU verfügt über indirekte Zuständigkeiten und kann Richtlinien erlassen – wie etwa die Gebäudeenergierichtlinie, die Energieeffizienzrichtlinie oder auch die regulatorischen Vorgaben für Banken, von denen private Immobilieneigentümer unmittelbar betroffen sind. Und diese Vorgaben sind nicht immer konsistent: So zwingt diese Verordnung die Banken beispielsweise dazu, keine Kredite für die energetische Sanierung der energetisch schlechtesten Immobilien zu vergeben, während genau diese Gebäude gemäß EU-Recht modernisiert werden sollen. Wie soll das funktionieren, ohne Geld?

In diesen Widersprüchen liegt eine Chance für Jørgensen: Er könnte sich dieser widersprüchlichen Regelungen annehmen und mit dem Blick eines Immobilieneigentümers auf die EU-Vorgaben schauen. So könnte das Thema Wohnen bei der Europäischen Union eine Zukunft haben! Ein guter Ansatz für den Einstieg des neuen Kommissars wäre es in jedem Fall – und so wohnt auch diesem Anfang ein Zauber inne.

Ihr Kai H. Warnecke

Elektro Meßmer GmbH

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



Die Experten für Ihre Elektroanlagen

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

Eine positive Vermietergeschichte

In der letzten Ausgabe unserer Hausbesitzer-Zeitung hatten wir um die Einsendung positiver Vermietergeschichten gebeten. Unsere Mitglieder Annette Dibbern & Christof Braunger haben uns die nachfolgende Geschichte zugesandt, die wir Ihnen nicht vorenthalten wollen. Unsere Mitglieder haben der Veröffentlichung ausdrücklich zugestimmt.

„Wir haben ein wunderschönes, freistehendes 2 Familienhaus mit großem Umschwung. Unsere Mieter sind wunderbare, sensible Menschen, Musiker. Er ist Professor für Klavier in Freiburg. Seit dieses Paar in unserem Haus wohnt, finden sich vermehrt Vögel in unserem Garten. Sein Klavierspiel scheint diese anzulocken. (Moderne Musik Olivier Messian / Catalogue d`oiseaux)

Zwei Fischreicher-Paare hatten ein Nest bei uns gebaut. Nun hat im 2. Jahr sogar ein Storchen-Paar ein Nest auf einer großen Scheinzypresse gebaut.

Unsere Mieter schauen zum Garten und gießen, wenn es trocken ist. Dafür haben wir ihnen auch recht gute Mietkonditionen gegeben. Es ist eine wirklich gute Win-Win Situation.

Wenn unser Mieter ein Konzert vorbereitet, bekommen wir hier und da ein exklusives Sofakonzert für uns und andere nette Nachbarn. Unbezahlbar!

Das öffnet den Blick für Wertigkeiten. Wer kann was geben und beitragen zu einem guten Miteinander. Da geht es um viel mehr als „nur“ Geld. Hier und da erhalten wir „Eingemachtes“ oder eine neue CD unseres Musiker-Mieters. Dafür sind wir die Sponsoren für das Vogelfutter.

Wir sitzen gerne zusammen im Garten mit den Mietern und den Nachbarn. Neuerdings haben wir ein Stück Zaun zum Nachbargrundstück rausgenommen und einen langen Sitzbalken dorthin gesetzt. Die Treff-Bank.

Der Austausch mit den Mietern ist enorm wichtig. Als Vermieter fühlt man sich immer in einer großen Verpflichtung. Wir hören aber auch die Mieterseite, die wir am Anfang nicht so haben sehen können. Der gegenseitige Respekt fördert ein gutes Miteinander. Wir sind glückliche Vermieter!“

Sie haben ebenfalls eine schöne Vermietergeschichte zu erzählen? Dann freuen wir uns auf Ihre Einsendung.

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

elektro-ehret

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

www.elektro-ehret.de

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

Anschlussfinanzierung

Finanzielle Belastung im Zaum halten

In den vergangenen zwei Jahren sind die Zinsen deutlich gestiegen. Das ist nicht nur für potenzielle Käufer relevant, die eine Immobilie finanzieren wollen. Davon betroffen sind auch jene, die bereits Eigentum besitzen, deren Kredit aber demnächst ausläuft und die sich nun auf die Suche nach einer Anschlussfinanzierung begeben müssen. Und das wiederum könnte je nach Abschluss des aktuell laufenden Darlehens deutlich teurer werden: Wurden beispielsweise vor zehn Jahren durchschnittlich 2,25 Prozent Zinsen für ein Hypothekendarlehen aufgerufen, liegt das Zinsniveau aktuell mehr als einen Prozentpunkt höher.

Um die Anschlussfinanzierung möglichst flexibel und günstig zu gestalten und die finanzielle Belastung für die Zukunft so gut es geht zu minimieren, lohnt es sich, sorgfältig zu planen.

FRÜHZEITIGE AUSEINANDERSETZUNG MIT DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG

Schon einige Jahre vor dem Auslaufen der Zinsbindung beginnen Banken, ihren Kreditnehmern mehr oder weniger günstige Offerten für eine Anschlussfinanzierung zu unterbreiten. Auch wenn das dem einen oder anderen etwas voreilig erscheinen mag, ist eine frühzeitige Beschäftigung mit der Anschlussfinanzierung – idealerweise mehrere Jahre vor Ablauf der Zinsbindung – ratsam. Schließlich ermöglicht sie es dem Kreditnehmer, den Markt zu beobachten und günstige Zinsentwicklungen auszunutzen. Mit einem sogenannten Forward-Darlehen können sich Eigentümer das günstige Zinsniveau sichern – und das bis zu fünf Jahre im Voraus. Zwar lassen sich Banken diese Planungssicherheit in der Regel bezahlen. Dennoch kann es sich lohnen, wenn man von weiter steigenden Zinsen ausgeht. So gelingt es, Planungssicherheit zu schaffen und zukünftige finanzielle Unsicherheiten zu vermeiden.

VERGLEICH VERSCHIEDENER ANBIETER

Tatsächlich sollte man auch nicht der Einfachheit halber die Anschlussfinanzierung bei der Bank abschließen, bei der auch der aktuelle Kredit läuft. Selbst wenn die Beratung dort kostenfrei erscheint, kann der Abschluss eines Anschlusskredits dort mitunter kostspielig sein. Denn: Der Bankberater ist in der Regel nicht in der Lage, die günstigsten und besten Konditionen, die am Finanzmarkt verfügbar sind, anzubieten. Stattdessen ist er dazu

elektro  **ullmann**

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

Elektroinstallation Elektromobilität Industriewartung Photovoltaikanlagen Gebäude systemtechnik Energiespeicher

angehalten, vorrangig die Finanzprodukte seines Arbeitgebers, also der jeweiligen Bank, zu vermitteln. Darum empfiehlt sich ein gründlicher Blick auf die Angebote verschiedener Banken und Finanzdienstleister. Oftmals gibt es signifikante Unterschiede in den Konditionen. Ein umfangreicher Vergleich kann helfen, ein Angebot zu finden, das optimal zu Ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten passt.

SONDERTILGUNGEN EINBAUEN

Nicht nur Zinsen, sondern auch andere Bestandteile des Kreditvertrags können dazu beitragen, die finanziellen Belastungen langfristig zu senken, zum Beispiel Sondertilgungen. Sie ermöglichen es, zusätzlich zur monatlichen Rate einmalige oder regelmäßig Sonderzahlungen zu leisten. Eine Sondertilgung wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf die Abzahlung eines Kredits aus, verringert sie doch grundsätzlich die verbleibende Kreditsumme. Dadurch reduziert sich der Betrag, auf den Zinsen berechnet werden, was wiederum langfristig zu Zinsersparnissen führt. Sondertilgungen bieten zudem eine zusätzliche finanzielle Flexibilität. Kommt der Kreditnehmer unerwartet an zusätzliches Kapital, etwa durch eine Erbschaft oder eine Bonuszahlung, kann dieses Geld genutzt werden, um die Schuldenlast schneller zu verringern.

TIKGUNGSSATZ ANPASSEN

Oft wird bei der Anschlussfinanzierung versäumt, die Höhe der Tilgungsrate an die Lebensumstände und die Einkommenssituation anzupassen. Nicht selten sind beispielsweise höhere Raten möglich, da inzwischen mehr Haushaltseinkommen zur Verfügung steht. Bei einer verbesserten finanziellen Situation kann man sich eine höhere Tilgungsrate leisten, was zu einer schnelleren Kreditabzahlung führt. Denn die Zinsen werden auf eine geringere Restschuld berechnet, was insgesamt eine Ersparnis bedeutet. Umgekehrt kann bei finanzieller Anspannung eine Senkung des Tilgungssatzes die monatliche Belastung verringern und mehr finanziellen Spielraum verschaffen. Manche Banken bieten die Möglichkeit, die Tilgungsrate auch während der Kreditlaufzeit zu ändern, manchmal sogar beliebig oft. Solche eine Klausel in den Kreditvertrag einzufügen, bietet zusätzliche Flexibilität und sollte mitverhandelt werden.

VOLLTILGERDARLEHEN IN ERWÄGUNG ZIEHEN

Unter Umständen kann es sinnvoll sein, über ein Volltilgerdarlehen nachzudenken, bei dem der Kunde den Kredit bis zum Ende der Zinsbindung komplett zurückzahlt – etwa wenn man großen Wert auf Planungssicherheit legt. Denn Volltilgerdarlehen sichern in der Regel einen festen Zinssatz für die gesamte Laufzeit. Das bedeutet von Anfang an Klarheit über die Höhe der monatlichen Raten, die selbst bei steigenden Marktzinsen unverändert bleiben.

Man weiß also ganz genau, wann das Darlehen vollständig abbezahlt sein wird. Diese Klarheit in der finanziellen Planung kann sehr wertvoll sein, beispielsweise im Hinblick auf den Ruhestand oder andere langfristige finanzielle Ziele.

Manchmal bieten Banken bei Volltilgerdarlehen sogar günstigere Zinssätze im Vergleich zu herkömmlichen Annuitätendarlehen, da das Risiko für die Bank geringer ist, wenn der Kredit innerhalb der Zinsbindungsfrist vollständig zurückgezahlt wird. Da das Darlehen am Ende der Zinsbindung vollständig abbezahlt ist, entfällt zudem das Risiko, das normalerweise mit einer Anschlussfinanzierung verbunden ist. Man muss sich keine Sorgen mehr machen, zu einem Zeitpunkt, an dem die Zinsen möglicherweise gestiegen sind, eine neue Finanzierung aushandeln zu müssen.

Astrid Zehbe

Zahlungsplan: Was private Bauherren beachten sollten

Wenn es um die Errichtung ihres eigenen Hauses geht, entscheiden sich viele private Bauherren für sogenannte Schlüsselfertiganbieter, die mit dem Bau eines neuen, bezugsfertigen Hauses beauftragt werden. Die rechtliche Grundlage dafür bildet der Verbraucherbauvertrag. Mit dieser Vertragsform, eingeführt im Jahr 2018, stärkt der Gesetzgeber speziell die Position privater Bauherren und schützt sie besser vor finanziellen Einbußen. Das gilt auch mit Blick auf die Abschlagszahlungen.

Diese Zahlungen werden in einem Zahlungsplan geregelt. Umsichtig aufgesetzt, kann ein Zahlungsplan beim Bau auf eigenem Grund und Boden verhindern, dass Bauherren zu früh zu hohe Abschlagszahlungen für noch nicht ausgeführte Leistungen entrichten und damit riskieren, dass sie im schlimmsten Fall, also bei einer Insolvenz, den Großteil ihres Budgets für ein halbfertiges Bauwerk ausgegeben haben und das Geld nicht mehr für die Fertigstellung durch eine andere Firma reicht.

Deshalb ist ein individuell ausgehandelter Zahlungsplan im Idealfall Teil eines Verbraucherbauvertrags, so Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB). Darin sind bestimmte Bauabschnitte – die sogenannten Bautenstände – definiert, mit deren Fertigstellung die jeweiligen Abschlagszahlungen fällig werden. Aufgepasst: Vertragsangebote von Hausbaufirmen, in denen bereits bei Vertragsabschluss ein erheblicher Abschlag verlangt wird, sind genauso unseriös wie das Bestehen auf Vorkasse für Leistungen, die noch gar nicht erbracht wurden.

Ausschlaggebend für die Festlegung des Zahlungsplans ist der tatsächliche Bauablauf. Fast alle Bauunternehmen geben die Höhe der Abschlagszahlungen in ihren Vertragsmustern pauschal vor. Umso wichtiger für private Bauherren, bei den Konditionen des Zahlungsplans genau hinzuschauen und im Zweifel einen unabhängigen Sachverständigen zu Rate zu ziehen.

Bei einem Verbraucherbauvertrag muss der Unternehmer mit der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des Werklohns stellen. Weist das Vertragsmuster auf dieses Recht zur Sicherheitsleistung nicht hin, kann sogar der vorgegebene Abschlagszahlungsplan unwirksam sein. Für die letzte Tranche,



Jetzt Zinsen sichern!

stv. Bezirksdirektor **Francesco Ferrazzo**
Tel. 0761 36887-77
francesco.ferrazzo@lbs-sued.de

fällig nach Abnahme des Bauwerks, sieht das Gesetz beim Verbraucherbauvertrag eine Höhe von mindestens zehn Prozent der Gesamtsumme vor. Eine erste Orientierung für die Aufstellung eines Zahlungsplans bietet der im Netz kostenlos zum Download erhältliche VPB-Ratgeber Zahlungsplan. Es ist unbedingt ratsam, Bauvertrag samt Zahlungsplan noch vor der Unterzeichnung von einem erfahrenen Sachverständigen auf Ausgeglichenheit von Bautenständen und Zahlungshöhen prüfen zu lassen. Doch mit einem fairen Zahlungsplan allein ist es nicht getan. Ob die jeweilige Abschlagszahlung für den vereinbarten Bautenstand tatsächlich gerechtfertigt ist, also beispielsweise Rohbau, Dach oder Haustechnikinstallationen vertragsgemäß ausgeführt

wurden und mängelfrei sind, können Laien nur schwer beurteilen. Deshalb rät der VPB zur Prüfung des Bautenstands durch einen unabhängigen Sachverständigen. Stellt dieser fest, dass die Arbeiten noch nicht abgeschlossen oder mangelhaft sind, dürfen Bauherren eine Teilsumme der Abschlagszahlung einbehalten. Die zulässige Höhe dieser Teilsumme bemisst sich am Umfang der ausstehenden Restarbeiten und darf bauherrenseits – in Form eines sogenannten Druckzuschlags – sogar verdoppelt werden. Grundsätzlich gilt: Ob und in welcher Höhe eine Restsumme der Abschlagszahlung einbehalten werden sollte, kann ein erfahrener Sachverständiger am besten einschätzen.

Haftpflichtversicherung

Schäden im Alkoholrausch – wer haftet?

Wenn ausgelassenes Feiern unerwartet in einem Schadenfall endet, stellt sich die Frage: Greift die private Haftpflichtversicherung auch dann, wenn Alkohol im Spiel war?

Ein gestürzter Gast, ein zerkratztes Auto, ein beschädigtes E-Bike – solche Missgeschicke können schnell passieren, gerade wenn alkoholische Getränke im Spiel sind. Alkohol kann das Reaktionsvermögen und die Koordination deutlich beeinträchtigen – mitunter folgen daraus erhebliche Schäden. Doch wie sieht es dann mit dem Versicherungsschutz aus?

In vielen Fällen besteht auch bei alkoholbedingten Schäden Versicherungsschutz – entscheidend sind dabei jedoch die genauen Umstände des Einzelfalls.

GROBE FAHRLÄSSIGKEIT: EIN FALL FÜR DIE EINZELFALLPRÜFUNG

Die Haftpflichtversicherung kann Schäden abdecken, die durch grobe Fahrlässigkeit entstanden sind. Grob fahrlässig handelt, wer die erforderliche Sorgfalt in besonderem Maße außer Acht lässt. Auch wenn ein Versicherungsvertrag grob fahrlässiges Verhalten mit einschließt, können in extrem gelagerten Fällen Kürzungen nach § 81 VVaG erfolgen, wenn das Verhalten besonders schwerwiegend war.

BEISPIELE FÜR ALKOHOLBEDINGTE SCHÄDEN:

- Ein Gast verschüttet versehentlich Rotwein auf das helle Sofa des Gastgebers – der Fleck lässt sich nicht mehr entfernen.
- Jemand verliert im Rausch das Gleichgewicht, stolpert und beschädigt dabei den Lack eines parkenden Autos.
- Eine angetrunkene Person klammert sich an einen Freund, der daraufhin das Gleichgewicht verliert, stürzt und sich das Handgelenk bricht.

VORSATZ IST AUSGESCHLOSSEN

Anders als bei Fahrlässigkeit, bei der ein Schaden unbeabsichtigt entsteht, liegt bei Vorsatz ein bewusstes Handeln vor. Das bedeutet: Der Schaden wurde absichtlich herbeigeführt – oder zumindest billigend in Kauf genommen.

Der Unterschied zur groben Fahrlässigkeit ist entscheidend: Während grob fahrlässiges Verhalten zwar schwerwiegende Nachlässigkeit bedeutet, bleibt es dennoch unbeabsichtigt. Bei

vorsätzlichem Verhalten hingegen greift kein Versicherungsschutz – der Verursacher muss den Schaden vollständig selbst tragen.

WAS TUN IM SCHADENFALL?

Kommt es zu einem Schaden, ist besonnenes Handeln gefragt – auch wenn Alkohol im Spiel war.

Zuerst gilt es, Ruhe zu bewahren und sich einen Überblick zu verschaffen. Dann sollte der Schaden möglichst genau dokumentiert werden, etwa mit Fotos vom Ort des Geschehens und den beschädigten Objekten. Anschließend sollte die Versicherung umgehend informiert werden – idealerweise noch am selben Tag, telefonisch oder per Online-Schadenmeldung.

FAZIT

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Alkohol schützt vor rechtlichen und finanziellen Folgen. Die private Haftpflichtversicherung der GEV bietet zuverlässigen Schutz – aber wenn der Schaden möglicherweise im Rausch passiert ist, kann es zu einer Leistungskürzung oder gar Leistungsverweigerung kommen. Je höher der Alkoholpegel und je unüberlegter das Verhalten, desto größer das Risiko einer Leistungsminderung.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Sie haben Beratungsbedarf? Herr Traube von der GET Service GmbH hilft Ihnen gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter. Weitere Informationen finden Sie unter www.gev-versicherung.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



Grundsteuer

Entlastung beim Wohnen notwendig

In den ersten Auswertungen der Auswirkungen der Landesgrundsteuerreform hat der Bund der Steuerzahler bereits im Januar festgestellt, dass sich in einigen baden-württembergischen Kommunen die Grundsteuerlast zu Ungunsten des Wohnsektors verschiebt. Während andere Bundesländer bereits auf solche Verschiebungen mit Korrekturen reagiert haben, zögert die baden-württembergische Landesregierung weiterhin. Am sinnvollsten wäre kurzfristig die Einführung gesplitteter Hebesätze; langfristig braucht es ein anderes Grundsteuermodell für Baden-Württemberg.

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg ist weiterhin ein Aufreger für viele Wohneigentümer. Laut einer Landtagsanfrage wurden allein in Stuttgart 70.475 Einsprüche gegen den Grundsteuerbescheid vom Finanzamt eingelegt. Davon sind immer noch 10.123 in Bearbeitung, hinzu kommen 7.645 unerledigt Einsprüche gegen den Grundsteuermessbescheid. Dies zeigt die äußerst angespannte Situation. Aus zahlreichen Anrufen, die beim Bund der Steuerzahler eingegangen sind, sind viele Fälle bekannt, bei denen sich die Grundsteuer drastisch, teilweise bis zum Zehnfachen erhöht hat.

Ein Faktor hierfür kann auch die Belastungsverschiebung zu Ungunsten des Wohnens sein. Der Bund der Steuerzahler hat in seiner Januar/Februar-Ausgabe gezeigt, dass die Grundsteuerreform in einigen baden-württembergischen Städten wie Ulm oder Freiburg große Belastungsverschiebungen verursacht hat. Auch eine kürzlich veröffentlichte WISO-Umfrage bestätigt, dass gerade die Einfamilienhäuser zu den Verlierern der Reform zählen. Die zu zahlende Grundsteuer entspricht dem Grundsteuerwert multipliziert mit der Steuermesszahl und dem Hebesatz. Es ergeben sich dadurch zwei Optionen zur Entlastung des Wohnens: Entweder wird die bisherige 30-Prozent-Ermäßigung der Steuermesszahl bei Wohnnutzung ausgeweitet oder es wird für die Kommunen die Möglichkeit eingeführt, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nicht-Wohngrundstücke zu erheben. Momentan darf die Kommune nämlich nur einen Hebesatz für alle Grundstücke der Grundsteuer B festlegen.

GESPLITTE HEBESÄTZE ZIELGERICHTETER ALS WEITERE STEUERMESZAHLERMÄSSIGUNG

Die Belastungsverschiebungen hängen elementar vom gewählten Grundsteuermodell ab. Insbesondere in Baden-Württemberg und beim Bundesmodell sind solche Verschiebungen bekannt, wie man aus ersten Auswertungen der Kommunen schlussfolgern kann.

Deswegen haben einige Bundesländer bereits Korrekturen vorgenommen. Bereits im Februar des vergangenen Jahres hat

Berlin eine Korrektur seiner Steuermesszahl vorgenommen, um die Grundsteuerlast des Wohnsektors zu reduzieren. Ähnlich ist auch Bremen vorgegangen. Beide verbindet, dass sie keine Flächenländer, sondern Stadtstaaten sind. In diesem Fall macht es keinen Unterschied, ob die Steuermesszahl angepasst wird oder der Hebesatz.

Anders ist die Situation in den Flächenländern. Hier kann nur das Bundesland die Steuermesszahl bestimmen, während die Kommunen vor Ort die Hebesätze festlegen. Gleichzeitig ist die Situation von Kommune zu Kommune teilweise sehr unterschiedlich, was die Belastungsverschiebung angeht. Dies gilt auch für Baden-Württemberg. Während in Ulm aufgrund der Grundsteuerreform der Wohnbereich nun 62 statt bisher 56 Prozent der Grundsteuerlast tragen muss, liegt der Anteil in Ravensburg nun bei 70 statt 54 Prozent. Mit einer Anpassung des Abschlags bei der Steuermesszahl können nicht in beiden Kommunen gleichzeitig die ursprünglichen Lastenverschiebungen aufgefangen werden, da die Steuermesszahl in ganz Baden-Württemberg einheitlich ist. In Ulm müsste der Abschlag von 30 auf 45 Prozent ausgeweitet werden, in Ravensburg dagegen auf fast 65 Prozent.

Da die Hebesätze in jeder Kommune unterschiedlich festgelegt werden können, sind gesplittete Hebesätze besser geeignet, diesen unterschiedlichen Belastungsverschiebungen gerecht zu werden. Gleichzeitig müssten in diesem Fall lediglich die Kommunen neue Grundsteuerbescheide erlassen, während bei einer Änderung der Steuermesszahl zusätzlich das Finanzamt neue Grundsteuermessbescheide erstellen müsste. Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein haben bereits die Möglichkeit gesplitteter Hebesätze umgesetzt. Thüringen plant sowohl eine Absenkung der Steuermesszahl, als auch die Einführung gesplitteter Hebesätze.

LANGFRISTIG ANDERES GRUNDSTEUERMODELL NÖTIG

Der Bund der Steuerzahler fordert daher die baden-württembergische Landesregierung auf, den Kommunen ebenfalls gesplittete Hebesätze zu ermöglichen. Da jedoch in Innenstädten Gewerbegrundstücke aufgrund höherer Bodenrichtwerte bereits jetzt eine deutlich höhere Grundsteuer zahlen müssen, sollte es zudem möglich sei, in unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Hebesätze anzuwenden.

Die Belastungsverschiebungen zwischen Wohnen und Gewerbe ist aber nur eine Problematik der neuen Landesgrundsteuer. Innerhalb des Wohnens gibt es ebenso erhebliche Verschiebungen. So müssen Einfamilienhäuser zukünftig einen deutlich größeren Anteil zum Grundsteueraufkommen leisten. Des Weiteren gibt es verfassungsrechtliche Bedenken der Steuerzahler bei seiner Forderung, dass das Landesgrundsteuergesetz, was sich ausschließlich auf den Bodenrichtwert fokussiert, grundlegend reformiert und eine deutlich gerechtere Lösung gefunden werden sollte.

Buchbesprechungen

Grundsteuergesetz: GrStG

Die Konzeption dieses Werkes beruht auf der systematischen Kommentierung der Vorschriften des Grundsteuergesetzes (§§ 1-38 GrStG), der zugehörigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes (§§ 218-266 BewG) sowie der jeweiligen neuen Landesgrundsteuergesetze.

Den vielen Bezügen zur Abgabenordnung und zum Verwaltungsverfahrensrecht der Länder, zum Vollstreckungs- und Insolvenzrecht und vor allem zum Kommunalrecht wird innerhalb der GrStG-/BewG-Erläuterungen ausführlich Rechnung getragen.

Vorteile auf einen Blick

- Verbindung von Praxisnähe und Wissenschaftlichkeit
- sehr gute Verständlichkeit und Lesbarkeit
- kompakt und dennoch tiefgründig

ZUR NEUAUFLAGE

Die 2. Auflage des am Markt sehr erfolgreich eingeführten Kommentars widmet sich insbesondere den ersten Erfahrungen aus der Veranlagung nach dem neuen Grundsteuerrecht, das

seit 1.1.2025 anzuwenden ist, und den sich dadurch abzeichnenden Praxisproblemen. Rezipiert wird dabei auch der Erlass zur Anwendung der Grundsteuer ab diesem Zeitpunkt (AEGrStG). Neu hinzugekommen sind zudem die im Jahr 2024 verabschiedeten Landesgrundsteuergesetze von Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und der Gesetzesentwurf für Rheinland-Pfalz, die ebenso kommentiert werden wie alle Gesetzesänderungen im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz, inkl. Jahressteuergesetz 2024.

ZIELGRUPPE

Für Steuerberatende, Finanzverwaltung, Gerichte, Unternehmen sowie Verwaltungsbeamten und Verwaltungsbeamte in den Gemeinden, die sich mit Grundsteuerfragen befassen.

Krumm / Paeßens, Grundsteuergesetz: GrStG; C.H.BECK, 2. Auflage, 2025; XXVII, 1064 S., Hardcover (Leinen) 139,00€ ISBN 978-3-406-82664-1

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Das mietrechtliche Betriebskostenrecht ist vielfältig und gerade aufgrund einer Fülle von Vorschriften und höchstrichterlichen Entscheidungen schwer überschaubar. Die wirksame Abwälzung und sachgerechte Verteilung der Kosten auf den Mieter sowie die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung - zumal im Hinblick auf den Verlust des Nachforderungsrechts bei verspäteter Abrechnung - bereiten erfahrungsgemäß ebenso Schwierigkeiten wie die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Kontrollrechte durch die Mieterinnen und Mieter.

Die Praxis weist daher eine entsprechend hohe Fehlerquote sowohl bei der Vertragsabwicklung als auch der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen auf. Das hat wirtschaftliche Einbußen für beide Vertragsparteien zur Folge.

Aufgrund seiner übersichtlichen Darstellung ist dieses Standardwerk leicht zugänglich und für die Praxis bestens geeignet.

Vorteile auf einen Blick:

- eine Fülle von Einzelproblemen aus der Praxis, leicht verständlich behandelt
- ausführliches Stichwortregister zum schnellen Zugriff
- Muster zur Abrechnung und zur Geltendmachung von Erhöhungen

Zur Neuauflage:

- Berücksichtigung aller einschlägiger Novellen, etwa der GEG-Novelle 2023 ("Heizungsgesetz"), insbesondere zu Wärmepumpen
- Erstmals auch mit CO2KostAufG
- Zahlreiche Muster für die Berechnung von Betriebs- und Heizkosten

• Berücksichtigung der gesamten einschlägigen neueren miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Literatur und Rechtsprechung

Das Werk wendet sich an die Mietanwaltschaft und Mietrichterschaft, Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter, Miethaus- und WEG- Verwaltung, Wohnungseigentümerinnen und an Wohnungseigentümer.

Langenberg / Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht; C.H.BECK, 11., aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2025; XXXIV, 578 S., Softcover 89,00€; ISBN 978-3-406-82757-0

Ihr Team für Natursteinsanierungen



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

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

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

Foto: Luca Ban

Steuererklärung: Ausgaben für die energetische Sanierung jetzt geltend machen

Sanierer können bis zu 40.000 Euro Steuern sparen

20 Prozent der Kosten lassen sich von der Steuer absetzen

Wer sein Haus im vergangenen Jahr energetisch saniert hat, kann 20 Prozent der Kosten steuerlich geltend machen. Im ersten und zweiten Jahr sind es jeweils sieben Prozent der Ausgaben, im dritten Jahr sechs Prozent. Maximal 200.000 Euro der Ausgaben für die Modernisierung werden in der Steuererklärung berücksichtigt. Die zu zahlenden Steuern sinken dann um bis zu 40.000 Euro. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Den Betrag können Eigentümerinnen und Eigentümer absetzen, wenn die Umbauten 2024 abgeschlossen wurden, die Immobilie mindestens zehn Jahre alt ist und die Eigentümer das Haus selbst bewohnen. Auch technische Vorgaben müssen eingehalten werden. Die steuerliche Begünstigung über die Einkommensteuererklärung ist vor allem für diejenigen interessant, die es versäumt haben, staatliche Fördergelder in Anspruch zu nehmen. So oder so gilt: Man muss sich zwischen dem Steuervorteil und der Förderung der KfW beziehungsweise BAFA entscheiden.

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.

Wer keine Förderung für die energetische Sanierung seines Hauses über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bei der BAFA oder KfW beantragt hat, kann nach einer Sanierung trotzdem Geld sparen. Möglich wird das, indem man die Sanierungskosten über einen Zeitraum von drei Jahren steuerlich geltend macht. Steuerlich absetzbar sind energetische Sanierungsmaßnahmen, die ab 2020 begonnen wurden und vor dem ersten Januar 2030 abgeschlossen werden. Allerdings sind nicht immer alle Bereiche des Hauses anrechenbar. Für Gebäudeteile, die beruflich und nicht zum Wohnen genutzt werden, beispielweise ein häusliches Arbeitszimmer, gilt der Steuervorteil nicht.

Diese Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer energetische Sanierungsmaßnahmen von der Steuer absetzen können:

- Sie wohnen selbst in dem modernisierten Haus. Es kann sich aber auch um eine Zweit- oder Drittwohnung handeln.
- Das Haus ist mindestens zehn Jahre alt.
- Fachunternehmen haben die Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

- Die Eigentümer haben bei ihrem Sanierungsprojekt die technischen Mindestanforderungen eingehalten. Diese sind in der Regel identisch mit den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).
- Das Finanzamt erhält eine Rechnung und eine Bescheinigung über die getätigten Arbeiten.
- Eigentümer können die Kosten erstmals für das Jahr geltend machen, in dem sie die energetische Sanierung ihres Hauses beendet haben.

WAS ZÄHLT ZU EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG?

Förderfähig sind unter anderem die Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke sowie der Einbau neuer Fenster wie auch die Installation von Heizungen und Lüftungsanlagen. Auch der Einsatz digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung können in der Steuererklärung angegeben werden. Hausbesitzer, die eine energetische Sanierung planen, sollten darauf achten, dass die technischen Mindestanforderungen eingehalten werden. Dazu zählt, dass das Haus gut gedämmt ist: Bei der Wärmedämmung von Außenwänden darf die Wärmedurchlässigkeit, der sogenannte U-Wert, nicht über 0,20 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K) liegen. Auch bei Fenstern muss der Wärmeschutz stimmen. Bei diesen gilt ein Maximalwert von 0,95 W/m²K.

Die Hälfte der Kosten fließt bei einer energetischen Baubegleitung zurück in den eigenen Geldbeutel: Die Kosten dafür sowie für eine Fachplanung dürfen zu einem Anteil von 50 Prozent abgesetzt werden und müssen nicht über mehrere Jahre verteilt werden, teilt das Bundesfinanzministerium mit.

FÖRDERANTRAG STELLEN ODER STEUERLICHEN VORTEIL NUTZEN?

Interessierte sollten vor einer energetischen Sanierung mit einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater sprechen, welche Förderung am Besten passt. Die steuerliche Förderung kann sogar

STEINHART
FENSTERBAU



Ihre Altbau-Spezialisten seit über 30 Jahren

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

www.steinhardt-fensterbau.de

Freiburg 0761/33832 und Ihringen 07668/9529847

STREIF
FENSTERBAU SONNENSCHUTZ

Für neue Fenster
gibt es Geld vom Staat

Wieviel und bei wem? Wir sagen Ihnen mehr!

Hotline 07644 - 92 76 10

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

Streif Fensterbau GmbH, Salzmatten 10, 79341 Kenzingen

attraktiver sein als die Förderung über die BEG. Doch Vorsicht: Wer eher wenig Steuern zahlt, bekommt vom Finanzamt auch wenig zurück und kann daher keine hohen Sanierungskosten geltend machen.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die bei der Planung ihres Modernisierungsvorhabens versäumt haben, staatliche Zuschüsse zu beantragen oder sich dagegen entschieden haben, können auch nachträglich einen Teil der Summe zurückbekommen, wenn sie die Kosten in der Steuererklärung angeben.

Wer den Maximalbetrag der förderfähigen Kosten bei BAFA und KfW überschritten hat, kann zusätzlich einzelne Sanierungsmaßnahmen steuerlich absetzen. Fazit: Kombinieren ist erlaubt, kumulieren nicht.

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

Neue Grundsatzentscheidung: Welche Kosten Erbengemeinschaften von der Steuer absetzen können

Erben mehrere Personen gemeinsam, bilden sie eine Erbengemeinschaft. Damit diese aufgelöst werden kann, muss der Nachlass unter den Erben entsprechend der Erbquote verteilt werden. Das setzt voraus, dass die Nachlassgegenstände wie Immobilien oder Kunstgegenstände vorher versilbert oder teilbar gemacht wurden – notfalls auch im Rahmen von Versteigerungen oder Auktionen. Dabei fallen erhebliche Kosten an, die die Erben nach einer neuen Grundsatzentscheidung des Bundesfinanzhofs von der Steuer absetzen können.

Der Gesetzgeber gewährt Erben für die Kosten zur Regelung des Nachlasses sowie für die Bestattungs- und Grabpflegekosten einschließlich der Kosten für ein angemessenes Grabdenkmal insgesamt einen Pauschalbetrag in Höhe von 15.000 Euro für Erbschaftserwerbe nach dem 31. Dezember 2024. Übersteigen die Aufwendungen diesen Betrag, können auch die tatsächlichen Kosten berücksichtigt werden. Diese müssen dann in der Erbschaftsteuererklärung eingetragen und nachgewiesen werden. Das hatte die Klägerin in dem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Fall auch getan (Az.: II R 43/22), wie die Firma ErbTeilung aus Weilheim berichtet. Sie war eine von 20 Erben einer Erbengemeinschaft mit einer Erbquote von 10,1 Prozent. Ihre Eltern waren 2012 aus dem Ausland in eine deutsche Seniorenresidenz gezogen. Bereits 2004 hatten sie in einem gemeinsamen Testament festgelegt, wer was im Todesfall des Letzterversterbenden erben oder im Rahmen eines Vermächtnisses erhalten sollte. Hinter jeder bedachten Person hatten die Eheleute einen konkreten Geldbetrag gesetzt.

LAGERKOSTEN, RÄUMUNGSKOSTEN UND HONORAR FÜR KUNSTEXPERTIN

Nach dem Tod der Eltern machten die Erben in der Erbschaftsteuererklärung unter anderem Lagerkosten geltend. Für die Verwertung der Nachlassgegenstände waren Lager bei einer Spedition und einer weiteren Firma angemietet worden. Außerdem machten die Erben Räumungskosten für die Wohnung der Erblasserin geltend. Letztendlich waren alle beweglichen Nachlassgegenstände veräußert worden. Ein großer Teil konnte über ein Auktionshaus im Wege der Versteigerung verwertet werden. Da den Erben für den erforderlichen Verkauf, insbesondere der vorhandenen Sammlungen (wie z.B. Antiquitäten, Uhren, Spielzeug, Bilder, Teppiche, Fotoapparate) die notwendige Expertise fehlte, schlossen sie mit einer Kunstexpertin

des Auktionshauses einen Geschäftsbesorgungsvertrag. Dieser hatte die Durchführung, Sichtung, Lagerung, Inventarisierung der Sammlungen und letztlich die Vermittlung der Veräußerungen zum Gegenstand.

FINANZAMT STELLT SICH QUER

Doch die erklärten Erbfallkosten erkannte das Finanzamt nicht als Nachlassverbindlichkeiten an. Auch die Klage vor dem Finanzgericht (FG) hatte nur teilweise Erfolg. Das FG ließ die Räumungskosten für die Wohnung als Nachlassverbindlichkeiten zum Abzug zu. Das Honorar für die Kunstexpertin und die Kosten für den Lagervertrag sah es nicht als Erbfallkosten an. Begründung: Der notwendige enge sachliche und zeitliche Zusammenhang mit dem Tod der Erblasserin sei nicht mehr gegeben. Die Miterben hätten die Nachlassgegenstände bereits in Besitz genommen. Die Kosten seien somit erst anlässlich der Verwertung der Nachlassgegenstände angefallen.

KOSTEN DER „REGELUNG DES NACHLASSES“ GROSSZÜGIG AUSLEGEN

Dem trat der Bundesfinanzhof unter Hinweis auf Paragraf 10 Abs. 5 Nr. 3 Satz 1 Erbschaftsteuergesetz entgegen. Die Vorschrift sieht vor, dass von dem Erwerb unter anderem die Kosten als Nachlassverbindlichkeiten abzugsfähig sind, die dem Erwerber unmittelbar im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses oder mit der Erlangung des Erwerbs entstehen. Der Begriff „Kosten der Regelung des Nachlasses“ sei weit auszulegen, betonten die höchsten deutschen Finanzrichter. „Er umfasst die Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Feststellung des Nachlasses einschließlich von



Malerbetrieb Hodapp
Schmiedegasse 2
79112 Freiburg-Waltershofen
Tel. 07665 6457
Fax 07665 99712
info@malerbetrieb-hodapp.de
www.maler-in-freiburg.de

Fassadenrenovierung:
umweltbewusst & wertehaltend



Ein Betrieb im **ARTA** Handwerksverbund

Bewertungskosten, aber auch alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um die Erben in den Besitz der ihnen aus der Erbschaft zukommenden Güter zu setzen“, so der BFH. Die Kosten müssten in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von Todes wegen stehen und dürften nicht erst durch die spätere Verwaltung des Nachlasses anfallen.

VERSTEIGERUNGS- UND LAGERKOSTEN SIND ABZUGSFÄHIG

Zu den als Nachlassregelungskosten abzugsfähigen Aufwendungen für die Auseinandersetzung einer Erbgemeinschaft können auch Kosten gehören, die im Rahmen der Teilung des Nachlasses für den Verkauf beweglicher Nachlassgegenstände durch Versteigerung anfallen. Dies gilt laut dem Richterspruch insbesondere dann, wenn der Verkauf dazu dient, die Geldbeträge zu erlangen, die nach dem testamentarischen Willen des Erblassers an die einzelnen Miterben ausgezahlt werden sollen. „Darunter können Kosten für die Sichtung der Nachlassgegenstände, deren Inventarisierung sowie Kosten für die Vermittlung, Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung fallen. Eingeschlossen sein können auch Kosten, die notwendigerweise für die Lagerung der Nachlassgegenstände bis zu deren Veräußerung und der darauffolgenden Auflösung der Erbgemeinschaft anfallen“, heißt es in der Urteilsbegründung des BFH. Diese Kosten dienten dazu, den Nachlass bei einer Erbgemeinschaft zu verteilen. Es handele sich dabei nicht um nichtabzugsfähige Nachlassverwaltungskosten. Der Verkauf der Nachlassgegenstände diene in diesem Fall nicht der Erhaltung, Mehrung, Nutzung oder Verwertung des Nachlassvermögens, sondern er sei notwendig, um den Nachlass nach der letztwilligen Verfügung des Erblassers in Geld auf die Miterben zu verteilen.

ERBEN MÜSSEN SICH AUSGABEN ERST EINMAL LEISTEN KÖNNEN

„Natürlich hört es sich auf den ersten Blick immer attraktiv an, wenn Kosten von der Steuer abgesetzt werden können. Aber die Erben müssen wirtschaftlich erst einmal in der Lage sein, diese Kosten auch auszulegen“, gibt Manfred Gabler zu bedenken. Nach den Erfahrungen des Geschäftsführers der Fa. ErbTeilung belaufen sich diese Kosten nicht selten auf mehrere Zehntausend Euro. Und dabei geht es in zerstrittenen Erbgemeinschaften nicht nur um die Kosten der reinen Dienstleistung für die Koordination einer Abwicklung. Vielmehr sind es Gutachter- oder Gerichtskosten als auch Kosten der Versteigerung von Nachlassgegenständen und Immobilien. „Wurde das Erbe schlussendlich durch Versteigerung versilbert, streiten die Erben im Anschluss weiter über die gerechte Verteilung des Versteigerungserlöses. Dann geht der Rechtsstreit in eine neue Runde einschließlich weiterer Anwalts- und Gerichtskosten“, erläutert Gabler. Diese Kosten können dann am Ende von der Erbschaftsteuer abgesetzt werden, weil sie zur Auflösung der Erbgemeinschaft erforderlich sind.

WIRTSCHAFTLICHKEIT NICHT OBERSTES GEBOT

„Der Bundesfinanzhof hat auch insoweit für Rechtsklarheit gesorgt, als kostengünstigere Lösungen außen vor bleiben. Die Erben müssen sich also nicht an strengen Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten messen lassen“, berichtet Manfred Gabler, von ErbTeilung. Für den steuerlichen Abzug sei nach dem Urteil des BFH zudem unschädlich, dass der Erbe selbst die Kosten ausgelöst hat. Das Gleiche gilt, wenn der Testamentsvollstrecker die Kosten im Rahmen der Auseinandersetzung des Nachlasses unter den Miterben verursacht hat.

Marken-Qualität immer richtig preiswert!

EUROBAUSTOFF

Europas führende Fachhändler für Bauen und Renovieren!



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



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

VEESER
BAUZENTRUM
FREIBURG

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

Wenn Ihnen Qualität wichtig ist

Marder klettern über Bäume ins Hausdach

Droht Marderbefall im Dach, sind die Mieter des Hauses zum Baumfällen verpflichtet

Ein Ehepaar hatte sich beim Anmieten der Doppelhaushälfte vertraglich dazu verpflichtet, kostenlos den Garten zu pflegen. Sofort nach dem Einzug legten die Mieter los und pflanzten unter anderem drei Obstbäume. Jahre später, als die Bäume schon beträchtlich gewachsen waren, kamen ihre Äste der Regenrinne des Hauses ziemlich nahe.

Bedenklich, fand der Hauseigentümer: In der Umgebung gebe es nämlich viele Marder. Die Tiere könnten Bäume und Äste quasi als „Trittbrett“ nutzen, um von dort aufs Hausdach zu springen. Wenn sie einmal im Dachgeschoss Fuß fassten, richteten Marder große Schäden am Gebälk an. Deshalb forderte der Vermieter die Mieter auf, die Bäume zu fällen.

Doch das Ehepaar wollte sich in die Gartengestaltung nicht „reinreden“ lassen und weigerte sich. Den Streit entschied das Amtsgericht Brandenburg zu Gunsten des Vermieters (34 C

67/21). Im Prinzip könnten Mieter ihren Garten durchaus frei gestalten, betonte das Amtsgericht zwar: Das gelte jedenfalls dann, wenn sich die Bepflanzung im Rahmen des „Ortsüblichen“ halte und der Garten für Sträucher und Obstbäume groß genug sei, was hier zutreffe.

Anders liege der Fall aber, wenn durch die Bäume Gefahr für die Mietsache drohe. Von dieser Gefahrenlage habe sich das Gericht vor Ort überzeugt. Einer der Bäume stehe so nahe an der Regenrinne, dass Marder über seine Äste sozusagen bequem aufs Hausdach spazieren könnten. Zu Recht verlange daher

der Vermieter Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, denn Marder könnten die Bausubstanz seines Hauses beschädigen.

Deshalb müsse der betreffende Baum vollständig entfernt werden. Die Mieter seien verpflichtet, dies zu akzeptieren, ebenso wie einen Rückschnitt der zwei anderen Obstbäume. Deren Äste seien soweit zurückzuschneiden, bis sie zur Dachrinne mindestens 2,50 Meter Abstand hätten. Urteil des Amtsgerichts Brandenburg vom 07.12.2023 - 34 C 67/21

Juristischer Pressedienst

Mieter-Swimmingpool soll weg

Vermieterin fordert von den Mieter alternativ den Abschluss einer Haftpflichtversicherung

Der Voreigentümer hatte den Mieter mündlich erlaubt, in ihrem Gartenanteil einen Swimmingpool aufzustellen. Darauf beriefen sich die Mieter, als die neue Hauseigentümerin von ihnen forderte, den Pool zu entfernen. Laut Mietvertrag dürften sie die Mietsache nur „im verkehrsüblichen Maß“ verändern, argumentierte die Vermieterin. Da die Mieter auf dem Pool bestanden, zog sie vor Gericht.

Hier pochte die Vermieterin auf eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag. Demnach seien die Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten eine Hausratversicherung und eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Deren Höhe müsse ausreichen, um das erhebliche Haftungsrisiko abzudecken, dem sie, die Hauseigentümerin, durch den Pool im Garten ausgesetzt sei. Wenn die Mieter dies ablehnten, müssten sie den Pool eben beseitigen.

Das Amtsgericht Essen-Borbeck entschied den Streit zu Gunsten der Mieter (5 C 355/24). Der Garten sei den Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen worden, sie könnten ihn prinzipiell nach Gutdünken gestalten. Einen kleinen Pool aufzustellen, sei kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache und bewege sich durchaus im Rahmen des Üblichen: Da es weniger Schwimmhäder gebe, seien Pools mittlerweile weit verbreitet.

Der Gartenanteil der Mieter sei durch Hecke und Zaun gegen unbefugtes Betreten gut geschützt: Die Gefahr, dass sich hier Dritte verletzen könnten, sei äußerst gering – ein erhöhtes Haftungsrisiko für die Vermieterin daher nicht ersichtlich. Abgesehen davon verpflichtete der Mietvertrag die Mieter nicht, eigene Versicherungen abzuschließen.

„Zusatzvereinbarung“ klinge zwar so, als hätte der Voreigentümer dies mit den Mieter individuell ausgehandelt. Das treffe jedoch nicht zu. Die „Zusatzvereinbarung“ zum Mietvertrag sei eine im Vertragsformular vorgesehene Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB), die den Mieter vorgesetzt worden sei wie die anderen Vertragsklauseln auch. Ungewöhnliche Bestimmungen in AGB, mit denen der Vertragspartner nicht rechnen müsse, werden nicht Vertragsbestandteil (§ 305c Bürgerliches Gesetzbuch).

Die strittige Zusatzvereinbarung, die die Mieter verpflichte, eine eigene Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen, sei sogar sehr „überraschend“. Denn laut einer anderen Klausel im Mietvertrag würden die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Vor diesem Hintergrund müssten sie nicht damit rechnen, dass ihnen per Zusatzvereinbarung zusätzlich die Pflicht auferlegt werde, selbst Versicherungen abzuschließen.

Urteil des Amtsgerichts Essen-Borbeck vom 29.11.2024 - 5 C 355/24

Juristischer Pressedienst

MANNER
Gipser- und Stukkateurbetrieb
Gmbh
Ihr Meisterbetrieb seit 1949!

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

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

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

HAPPY RENOVIEREN?
Gerne!

Ihre Freiburger Baumodernisierer
www.hopp-hofmann.de

Einfach anrufen
0761 45997-0

Neuen Lift beantragt

Die WEG muss den Einbau erst beschließen, wenn die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit geprüft ist

In einer Wohnanlage war der Aufzug schon seit über 20 Jahren stillgelegt und nicht mehr funktionsfähig. Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung, das Ehepaar T, verlangten von der Eigentümergemeinschaft (WEG) einen neuen Lift. Das Ehepaar hatte bereits eine Firma mit der Planung des Einbaus beauftragt.

Die Firma legte ein konkretes Angebot vor, auf dessen Grundlage die WEG einen Auftrag zur Installation erteilen sollte. Doch dies wurde von den Eigentümern mit Mehrheit abgelehnt. Daraufhin zog das Ehepaar T vor Gericht, um den Aufzug durchzusetzen. Grundsätzlich könne es diese Baumaßnahme verlangen, bestätigte das Landgericht Frankfurt (2-13 S 581/23).

Der Bau eines Aufzugs „diene dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen“, sei also eine „angemessene bauliche Veränderung“. Die WEG sei aber nicht verpflichtet, einen konkreten Beschluss zum Einbau zu fassen, solange die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Baumaßnahme

nicht geklärt sei. Diese Prüfung stehe noch aus.

Die notwendigen Schritte hin zur Baugenehmigung und zur Bildung einer Rücklage gab das Gericht aber per Grundlagenbeschluss vor: Zunächst seien Angebote für ein Gutachten zur Genehmigungsfähigkeit einzuholen und dann die Genehmigungen zu beantragen. Dafür müsse das Ehepaar T, das die Bau- und Betriebskosten zu tragen habe, eine Sonderumlage in Höhe von 120 Prozent der Angebotssumme leisten.

Erst dann könne der Bauauftrag erteilt werden. Sobald die Genehmigung vorliege – oder die Prüfung ergebe, dass der Bau der Anlage genehmigungsfrei sei –, müsse der Verwalter die Eigentümer zu einer Versammlung laden und die WEG über den Bauauftrag beschließen.

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 01.08.2024 - 2-13 S 581/23
Juristischer Pressedienst

Terrassentür statt Fenster?

WEG muss Umbau nicht zustimmen, wenn er keinen barrierefreien Wohnungszugang schafft

Frau S wohnt in einer kleinen Wohnanlage im Erdgeschoss, doch ihr Zugang war nicht barrierefrei. Zur Eingangstür führten im Hausflur einige flache Treppenstufen. Neben ihrer Wohnung liegt ein Garten, der zum Gemeinschaftseigentum gehört. Hier stellte Eigentümerin S im Sommer Blumenkübel und Gartenmöbel auf. Mit einigen Bodenplatten hatte sie sich ohne Zustimmung der Miteigentümer eine Art Terrasse eingerichtet.

Von der Eigentümergemeinschaft (WEG) verlangte sie die Erlaubnis, ihr Wohnzimmerfenster zu einer Terrassentür umzubauen. Begründung: Ihr gehbehindeter Vater komme regelmäßig, um auf die Kinder aufzupassen. Ihm würde es schwerfallen, die Treppe im Hausflur zu bewältigen.

Die WEG lehnte den Umbau ab: Auch eine Terrassentüre wäre nicht ebenerdig, da bräuchte es zusätzlich eine Rampe. Im Übrigen gehe es hier gar nicht um Barrierefreiheit, Frau S wolle nur einen Zugang zu „ihrer“ Terrasse haben.

Das Amtsgericht Marburg entschied den Streit zu Gunsten der WEG. Mit ihrer Berufung scheiterte Frau S beim Landgericht Frankfurt (2-13 S 40/23).

Zu Recht habe die WEG den von Frau S gewünschten Beschluss abgelehnt, urteilte das Landgericht. Denn im konkreten Fall diene der Austausch Fenster-Tür keinem behindertengerechten Umbau: Für eine gehbehinderte Person erleichtere er den Zugang zur Wohnung nicht. Barrierefreiheit würde so nicht erreicht, denn der verlangte Türdurchgang wäre auf gleicher Höhe wie die Wohnungstüre und nicht ebenerdig.

Um den Zugang vom Garten aus barrierefrei zu gestalten, müsste man zusätzlich eine Rampe bauen. Frau S könne ihren Anspruch daher nicht damit begründen, dass ein „barrierefreier Umbau“ nach WEG-Recht „privilegiert“ sei (gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG) und die WEG dem Umbau zustimmen müsse. Letztlich würde es der Umbau nur der Eigentümerin ermöglichen, über hohe Stufen direkt auf die rechtswidrig errichtete Terrasse zu gelangen.

Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 19.12.2024 - 2-13 S 40/23
Juristischer Pressedienst

Hausgeldzahlung als Werbungskosten?

Wohnungseigentümer, die ihre Eigentumswohnung vermietet haben, können ihre Beiträge zur Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (WEG) nicht bereits ab dem Zeitpunkt der Einzahlung bei der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend machen. Hausgeldzahlungen für die WEG-Rücklage werden erst dann steuermindernd berücksichtigt, wenn die WEG mit den angesammelten Mitteln tatsächlich Instandhaltungsmaßnahmen finanziert, die der Immobilie „zugutekommen“.

Urteil des Bundesfinanzhofs vom 14.01.2025 - IX R 19/24
Juristischer Pressedienst

In jeder Jahreszeit das optimale Raumklima

Wohngesundheit und Luftfeuchte immer im Blick behalten

Laut Untersuchungen des Umweltbundesamtes verbringen die Menschen in Mitteleuropa 80 bis 90 Prozent ihrer Zeit in geschlossenen Räumen. Deshalb ist es besonders wichtig, dass Wohngesundheit und Raumklima besondere Beachtung finden. Jeder kann durch die Auswahl der Materialien, die ihn umgeben und sein Wohnverhalten dazu beitragen, dass beides im Lot bleibt.



Die Luft in geschlossenen Räumen ist oft schlechter als die Außenluft. Gründe dafür sind u.a. Baustoffe, Möbel oder technische Geräte, die über Jahre hinweg Schadstoffe in die Raumluft abgeben und die Wohngesundheit gefährden. Ein weiteres Problem ist eine Bauweise, die Gebäude zu luftdichten Hüllen machen. „Dadurch verharren Schadstoffe und auch hohe Luftfeuchte in den Räumen, sodass die Wohngesundheit gefährdet wird.“, so Jochen Jacobs, Geschäftsführer des Sanierungsunternehmens Abdichtungstechnik Walzer GmbH.

SCHADSTOFFE RAUS

Sowohl gegen die von Möbeln und Baumaterialien ausgestoßenen Schadstoffe als auch gegen zu hohe Raumluftfeuchte hilft regelmäßiges Lüften, am besten Stoßlüften bei komplett geöffneten Fenstern. Dabei entweicht die alte, kontaminierte und zu feuchte Luft nach außen, während frische, saubere und trockene Luft nach innen strömt. Das reguliert sowohl Schadstoffe und Gerüche als auch die Raumluftfeuchte.

RAUMLUFTFEUCHTE REGULIEREN

Dazu muss man wissen: Während eine zu niedrige Luftfeuchte und damit zu trockene Luft zu Atemwegserkrankungen und

Hautreizzungen führt, bereitet eine zu hohe Raumluftfeuchte den Einfall von Schimmelpilz vor. „Denn trifft feuchte Luft auf kalte Wandoberflächen, macht sich zwangsläufig Schimmel breit, der dann die Wohngesundheit der Bewohner gefährdet“, erläutert ISOTEC-Experte Jacobs. Denn dieser kann Allergien, Atemwegserkrankungen bis hin zu Asthma auslösen.

ZU JEDER JAHRESZEIT RICHTIG LÜFTEN

Deshalb sollten Bewohner darauf achten, die Feuchtigkeit im Haus ganzjährig durch regelmäßiges Lüften zu regulieren, um die optimale Luftfeuchte von 40 bis 60 Prozent zu erreichen. „Während es im Winter angesagt ist, mehrmals am Tag fünf bis zehn Minuten zu lüften, gelten an heißen Sommertagen etwas andere Regeln“, so ISOTEC-Experte Jochen Jacobs. Er empfiehlt deshalb jetzt für die warme Jahreszeit:

1. An heißen Sommertagen ist es ratsam Wohnräume tagsüber gar nicht zu lüften, sondern Fenster und Türen geschlossen zu halten. Vielmehr sind die kühleren Morgen- und Abendstunden der richtige Zeitpunkt, um die Fenster ganz zu öffnen und per Stoßlüftung frische, kühle und trockene Luft einzulassen.

2. Wird in der Wohnung Wäsche gewaschen, sollte diese möglichst im Freien getrocknet werden. Ist dies nicht machbar, ist darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit durch den zusätzlichen Feuchteintrag der Wäsche nicht dauerhaft auf über 70 Prozent steigt. Sonst können Schimmelpilze in den Wohnräumen auskeimen und ein Schimmelbefall kann entstehen.



Natürlich wohnen, gesund leben.

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

Holzbau	Dachdeckerei
Neue Dachstühle Dachsanierungen Altbauanlagerungen Aufstockungen Balkonsanierung Balkone Flachdächer	Holzhäuser Holzfassaden Warmdämmung Dachfenster Vordächer Carports Gauben

Gottlieb-Daimler-Str.10
79211 Denzlingen
Telefon (0 76 66) 56 38
Telefax (0 76 66) 84 28
info@ringwald-holzbau.de
www.ringwald-holzbau.de



Ringwald
Hubert Ringwald

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



3. Wenn man tagsüber wegen der warmen Außenluft nicht lüften kann und dennoch Wäsche trocknen muss, empfiehlt es sich, einen hygrostatisch gesteuerten Kondenstrockner einzusetzen. Dieser springt automatisch an, wenn die Luftfeuchtigkeit zu hoch wird, entzieht der Raumluft im Bedarfsfall Feuchtigkeit und schafft ein unbedenkliches Raumklima.

PRÄVENTION MIT KLIMAPLATZEN

Und noch ein Experten-Tipp zum Abschluss: Als Präventionsmaßnahme bei hoher Raumluftfeuchte im Winter und somit drohender Schimmelgefahr, empfiehlt Jochen Jacobs,

Räume mit Klimaplatten aus Kalziumsilikat wie etwa den „ISOTEC-Klimaplatten“ auszustatten. Denn diese sind in der Lage Feuchtigkeit aufzunehmen - und nach einem Absinken der Raumluftfeuchte auch wieder Feuchtigkeit abzugeben. So entsteht ein permanent ausgewogenes und angenehmes Raumklima. Der Entstehung von Schimmelbefall in den Räumen wird damit effektiv vorgebeugt und ein wichtiger Beitrag zur Wohngesundheit geleistet.

Weitere Informationen unter www.isotec.de/kenzingen

Wann der beste Zeitpunkt für den Einbau einer Wärmepumpe ist

Ist die Heizung alt und das Haus geeignet, sollte angesichts der guten Förderung sofort gehandelt werden

Wärmepumpen heizen zuverlässig, klimafreundlich und meist kostengünstig. Der weitaus größte Teil der Energie stammt aus der Umwelt, der Rest wird über Strom bereitgestellt. Viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die an einer Wärmepumpe interessiert sind, sind jedoch unsicher, zu welchem Zeitpunkt sie sich eine Wärmepumpe anschaffen sollten. Die Fachleute von Zukunft Altbau, dem vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Informationsprogramm, raten hier zu folgendem Vorgehen: Zuerst klärt man, wie alt die bisherige Öl- oder Gasheizung ist. Ist sie in die Jahre gekommen und das Haus energetisch geeignet, sollte angesichts der guten Förderung eher jetzt als später gehandelt werden. Im Fall einer wenigen Jahre alten Heizung und eines Hauses mit schlechtem Energiestandard sind erst energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Später kann dann eine Wärmepumpe die alte Heizung ersetzen.

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.

Wärmepumpen heizen mit Wärme aus der Luft, der Erde oder dem Grundwasser. Die Wärme aus der Umgebung ist praktisch unbegrenzt verfügbar und eine erneuerbare Energiequelle. Rund zwei Drittel bis drei Viertel der Wärme aus einer Wärmepumpe stammen aus der Umgebung. Mit Strom heben die Geräte das Temperaturniveau der Wärme aus der Umwelt auf ein für die Heizung nutzbares Niveau an. Heizen mit einer Wärmepumpe ist daher besonders klimafreundlich. Das ist aber nur ein Vorteil: Die Technologie ist seit Jahrzehnten bewährt und zuverlässig. Die

Wärmeversorgung des Hauses mit ihr ist zudem meist kostengünstig und preissicher. Wärmepumpen machen außerdem unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Besonders beliebt sind Wärmepumpen in Skandinavien, wo die Winter besonders kalt sind. Spitzenreiter ist Norwegen mit einem Bestand von 635 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalte. Das zeigen die jüngsten Zahlen aus dem Jahr 2023. In Finnland liegt der Vergleichswert bei 512, in Schweden sind es 437 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalte. In Deutschland ist der Markt klein – noch. Im Jahr 2023 beträgt der Bestand lediglich 47 Wärmepumpen pro 1.000 Haushalten. Zum Vergleich: Bei Deutschlands Nachbarn, etwa Frankreich (191), Italien (158) oder Österreich (119) beträgt der Bestand bereits ein Vielfaches. Nur Belgien, England und einzelne osteuropäische Nachbarn weisen ähnlich niedrige Zahlen wie Deutschland auf.

WICHTIG: DAS ALTER DER HEIZUNG UND DAS ENERGETISCHE NIVEAU DES HAUSES

Fachleute sind sich einig: Auch in Deutschland wird der Anteil der Wärmepumpen künftig steigen. Denn die Vorteile der Heiztechnologie sind immens, was Zuverlässigkeit, Betriebskosten und Umweltfreundlichkeit angeht. Doch was ist ein guter Zeitpunkt für den Einbau einer Wärmepumpe? Wann Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in den nächsten Jahren die alte, fossil betriebene Heizung, am besten gegen eine Wärmepumpe austauschen sollten, lässt sich an zwei Beispielen veranschaulichen.

„Zuerst sollte geklärt werden, wie alt die Heizung ist“, erklärt Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Dazu hilft ein Blick auf das Typenschild. Liegt das Einbaujahr zwanzig Jahre oder mehr zurück, ist ein Tausch in der Regel empfehlenswert.“ Einen entsprechenden Check zur Ersteinschätzung kann man beispielsweise über den Wegweiser Wärmepumpe unter www.wegweiser-waermepumpe.de durchführen.

Eignet sich das Haus zudem energetisch für den Einbau einer Wärmepumpe, sollte eher jetzt als später gehandelt werden.



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



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

Die Förderung ist im Jahr 2025 noch gut, künftig wird sie jedoch vermutlich eher sinken. Im Fall einer zehn Jahre alten Heizung und eines Hauses mit schlechtem Energiestandard sollten dagegen erst Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, um das Gebäude dann effizient mit einer Wärmepumpe beheizen zu können. Das geht vom Einbau neuer Heizkörper oder neuer Fenster bis hin zur Dämmung von ganzen Bauteilen wie Dach, Kellerdecke oder der Außenwand. Eine Komplettanierung ist nur selten erforderlich. Im Anschluss kann dann die alte Heizung gegen eine passende Wärmepumpe getauscht werden.

Ist die Heizung verhältnismäßig jung und die Gebäudehülle energetisch schlecht, ist auch Folgendes möglich: Man installiert zusätzlich zum bestehenden Heizkessel eine Wärmepumpe. Fachleute bezeichnen dies als Hybridheizung. Die neue Wärmepumpe übernimmt dabei die Grundversorgung, nur an besonders kalten Tagen im Winter springt die alte Gas- oder Ölheizung ein. Vor allem in noch nicht gedämmten Häusern ist die Hybridheizung übergangsweise eine gute Option. Sinnvoll ausgelegt, garantiert sie auch die Erfüllung des Gebäudeenergiegesetzes. Nach der erfolgten energetischen Modernisierung kann dann auf den fossilen Heizkessel verzichtet werden. Fachlichen Rat erhalten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Rahmen einer Gebäudeenergieberatung.

TIPP: WANN IM JAHR SOLLTE DIE WÄRMEPUMPE INSTALLIERT WERDEN?

Die beliebteste Variante der Wärmepumpe in Deutschland ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit über 90 Prozent Marktanteil. Ihre Installation und der Anschluss an das Wärmeverteilsystem dauern meist zwei bis drei Tage. Wird vorher das alte Heizungssystem deinstalliert und muss umgebaut werden, können die Arbeiten aber auch rund eine Woche dauern. In dieser Zeit kann man nicht heizen. Fachleute empfehlen daher, die Installation außerhalb der Heizperiode durchzuführen.

Effizienter, aber auch teurer ist die Erdsondenwärmepumpe. Hier entzieht die Wärmepumpe dem Erdreich Wärme, das vor allem in der kalten Jahreszeit deutlich wärmer ist. Die Zulässigkeit von solchen Bohrungen muss im Vorfeld mit dem Landratsamt geklärt werden.

Alles aus unserer Meisterhand



- Natursteinverlegung*
- Fugenbearbeitungen*
- Gartenterrassen*
- Fliesenarbeiten*
- Abbrucharbeiten*
- Verputzarbeiten*
- Estricheinbau*
- Abdichtungstechnik*

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

Grillunfälle

So grillen Sie sicher

Kaum scheint die Sonne, landet in Deutschland das Grillgut auf den Rost. Doch ein geselliges Gartenfest kann schnell gefährlich werden. Besonders flüssige Brandbeschleuniger wie Spiritus oder Benzin sind die Hauptursache schwerer Unfälle: An mehr als der Hälfte aller Grillunfälle sind solche Brandbeschleuniger beteiligt. Jährlich erleiden etwa 500 Menschen so schwere Verbrennungen, dass bleibende Schäden entstehen.

Die fünf häufigsten Unfallursachen lassen sich mit wenigen Vorsichtsmaßnahmen ausschließen:

- 1) Verzichten Sie unbedingt auf flüssige Brandbeschleuniger. Besonders das Nachschütten auf heiße Kohle führt zu gefährlichen Stichflammen. Nutzen Sie stattdessen feste Grillanzünder oder einen Anzündkamin.
- 2) Grillen Sie ausschließlich im Freien. In geschlossenen Räumen droht eine lebensgefährliche Kohlenmonoxidvergiftung.
- 3) Achten Sie auf einen stabilen und windgeschützten Standort. Der Sicherheitsabstand beträgt mindestens 3 Meter zu allen brennbaren Materialien wie Holzzäunen oder trockenen Büschen.
- 4) Lassen Sie den Grill niemals unbeaufsichtigt – nicht einmal für kurze Zeit. Plötzliche Stichflammen oder Funkenflug können schnell Brände verursachen.
- 5) Entsorgen Sie Grillkohle und Glut korrekt. Löschen Sie die heiße Kohle vollständig mit Wasser und bleiben Sie vor Ort, bis alles erkaltet ist.

KINDER GEHÖREN NICHT IN DIE NÄHE VON GRILLS

Kinder und junge Erwachsene machen einen großen Anteil der Verletzten aus. Etablieren Sie daher eine Sicherheitszone von mindestens 5 Metern rund um den Grill, die für Kinder tabu ist. Besonders wichtig: Lassen Sie Kinder unter 14 Jahren niemals den Grill anzünden oder bedienen – auch nicht unter Aufsicht.

ERSTE HILFE BEI VERBRENNUNGEN

Trotz aller Vorsicht kann es zu Unfällen kommen. Dann zählt schnelles Handeln: Bringen Sie die verletzte Person aus der Gefahrenzone und löschen Sie brennende Kleidung sofort mit Wasser oder einer Wolldecke. Kleinere Verbrennungen 5 bis 15 Minuten unter fließendem handwarmen Wasser kühlend. Bei größeren Verbrennungen die Wunde steril abdecken und sofort den Notarzt (112) rufen. Wichtig: keine Hausmittel wie Mehl, Öl oder Butter auf Brandwunden auftragen!

WIE SIND GRILLUNFÄLLE VERSICHERT?

Eine Privathaftpflichtversicherung schützt Sie bei Schäden an fremdem Eigentum oder Verletzungen Dritter. Mit der Hausrat-

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

versicherung sind Ihre Grillgeräte und Gartenmöbel gegen Feuer- und Sturmschäden abgesichert, während die Wohngebäudeversicherung Ihr Haus vor Brandschäden durch Grillunfälle bewahrt.

FAZIT: SICHER GRILLEN FÜR UNGETRÜBTEN GENUSS

Grillen gehört zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten in Deutschland, birgt aber auch Risiken. Mit einfachen Vorsichtsmaßnahmen lassen sich die meisten Unfälle vermeiden: Verzichten Sie auf flüssige Brandbeschleuniger, grillen Sie nur im Freien und mit ausreichend Abstand zu brennbaren Materialien. Halten Sie Kinder vom Grill fern und lassen Sie das Feuer nie unbeaufsichtigt. So bleibt die Grillparty ein entspanntes Vergnügen für alle.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Sie haben Beratungsbedarf? Herr Traube von der GET Service GmbH hilft Ihnen gern unter der Telefonnummer 0761 208 88 57 weiter. Weitere Informationen finden Sie unter www.gev-versicherung.de.

Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

**Immobilienverkauf
ist Vertrauenssache**

Profitieren Sie
von unserer Erfahrung
und regionalen Marktkenntnis

ÜBER 35 JAHRE
Haus & Grund
Immobilien GmbH | Freiburg

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

Schädlinge im Haus

Ungebetene Gäste

Ungeziefer und Schädlinge im eigenen Zuhause sind ein Ärgernis, das jeder vermeiden möchte. Dennoch kommt es häufig vor, dass kleine Insekten oder Nagetiere unbemerkt Einzug halten – und sich vermehren. Um das zu verhindern, ist es wichtig, frühzeitig auf Warnsignale zu achten und die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.

Während Ungeziefer vom Menschen als lästig und unerwünscht empfunden werden, aber keinen Schaden anrichten, haben es Schädlinge auf die Zerstörung von Nahrungsmitteln, Textilien oder gar der Bausubstanz abgesehen. Manche Schädlinge stellen auch eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner dar, da sie zum Beispiel Krankheiten übertragen können.

VORRATSSCHÄDLINGE

Vorratsschädlinge befallen, wie der Name vermuten lässt, Lebensmittelvorräte. Vor allem Lebensmittelmotten wie die Mehlmotte und die Dörrobstmotte sind weit verbreitet – sie sind kein Zeichen mangelnder Hygiene, sondern werden oft unbemerkt mit dem Einkauf in die eigenen vier Wände eingeschleppt. Neben Motten gelten auch zahlreiche Käferarten wie der Brot- oder der Mehlkäfer als Vorratsschädlinge. Ameisen wie die Pharaoameise bevorzugen zucker- und stark eiweißhaltige Stoffe, sind aber auch Allesfresser. Die Nester ihrer Kolonien legt die Pharaoameise an gut versteckten Stellen im Mauerwerk an.

Die Kleidermotte hingegen hat es auf Textilien abgesehen, vor allem aus Wolle, sowie Pelze, Federn und Filz. Bemerkbar macht sich ein Kleidermottenbefall durch Löcher und kahle Stellen an den betroffenen Kleidungsstücken. Doch auch Polstermöbel und Teppiche sind vor den Schädlingen nicht sicher.

WOHNUNGSSCHÄDLINGE

Zu den bekanntesten Schadnagern im Haus zählen die Hausmaus und -ratte. Auch sie ernähren sich von Lebensmitteln, begnügen sich aber auch mit Abfällen. Neben Nageschäden besteht die Gefahr, dass ihre Exkreme Lebewesen verunreinigen. Außerdem können die Nager verschiedene Krankheiten übertragen.

Zu den gefürchtetsten Hausschädlingen gehören Holzwürmer, da sie Holzmöbel ebenso zerstören wie einen Dachstuhl. Die Larven fressen bis zu ihrer Verpuppung Gänge in das Holz, welche im Laufe der Jahre zur vollständigen Auflösung des Materials führen können.

HYGIENE- UND GESUNDHEITSSCHÄDLINGE

Zu den gefährlichsten Hygieneschädlingen zählt die Kakerlake. Denn das krabbelnde rotbraune Insekt kann Krankheiten wie Tuberkulose, Salmonellose und Milzbrand übertragen. Ebenfalls zu den Hygieneschädlingen zählen Flöhe. Sie gelten als Parasiten, da sie sich von Blut ernähren. Die Stiche führen zu kleinen Wunden und Juckreiz. Aber auch Krankheitskeime wie Staphylokokken oder Streptokokken können durch einen Flohstich in den menschlichen Organismus gelangen. Besonders häufig vorkommende Gesundheitsschädlinge sind Milben, bei denen es sich um eine Unterklasse der Spinnentiere handelt. So können die sich massenhaft vermehrenden Verwandten der Zecke Asthma und Hausstauballergien auslösen.

IDENTIFIZIERUNG UND BEKÄMPFUNG

Bevor Schädlinge und Ungeziefer erfolgreich bekämpft werden können, muss zunächst herausgefunden werden, um welche Art es sich genau handelt - und wo die ungebetenen Gäste Schlupflöcher gefunden haben, um sich zu vermehren. Erst dann können geeignete Maßnahmen und Mittel auf die jeweilige Art abgestimmt werden. Die Identifizierung kann zum Beispiel anhand eines Fotos und dem Abgleich mit Bildern im Internet geschehen.

Die häufigsten Ungeziefer, die im eigenen Haushalt auftauchen, bekämpft man mit ähnlichen Mitteln. Diese reichen von speziellen Fallen über den Einsatz von sogenannten Nützlingen bis hin zur Chemiekeule. Von Letzterer ist jedoch immer abzuraten, solange es Alternativen gibt, da sie auch die Gesundheit von Mensch und Haustier beeinträchtigen können.

Um zum Beispiel Lebensmittelmotten zu bekämpfen, gilt es die befallenen Nahrungsmittel umgehend zu entsorgen und Schränke und Räume gründlich zu reinigen. Alle weiteren Lebensmittel müssen fortan luftdicht und fest verpackt sein, zum Beispiel in Plastikbehälter. Besteht das Problem fort, sind Schlupfwespen eine umweltfreundliche und effektive Maßnahme, den Motten den Kampf anzusagen. Der Name mag etwas irritieren, denn Schlupfwespen haben sehr wenig mit herkömmlichen Wespen zu tun. Im Fachhandel sind kleine Karten erhältlich, auf denen sich mehrere Tausend Schlupfwespen-Eier befinden. Nach kurzer Zeit schlüpfen diese und suchen gezielt nach Motteneiern, um dort wiederum Eier zu legen, diese also zu parasitieren. Nach der Ausrottung der Motteneier sterben die Schlupfwespen schließlich, und das Haus ist wieder mottenfrei.

Fraßkäder kommen zum Beispiel bei Pharaameisen zum Einsatz. Denn Insektizide gelten bei Ameisen als wenig effektiv, denn die Ameisenkönigin sorgt im Nest rasch wieder für neuen Nachwuchs. Aus diesem Grund geht man gegen die Pharaameisen meist mit Fraßgiften vor. Gelangen diese ins Nest, sterben auch die Königin und ihre Brut.

Das Aufstellen von Fallen hat sich bei Nagetieren wie Mäusen und Ratten bewährt. Erhältlich sind Lebendfallen, Schlagfallen und Fallen mit Giftködern. Der Nachteil von Gift ist, dass es auch Haustiere wie Katzen und Hunde töten kann.

PROFESSIONELLE HILFE

Ein Ungeziefer- oder Schädlingsbefall kann aber auch so hartnäckig sein, dass professioneller Einsatz vonnöten ist - zum Beispiel wenn sich der ungebetene Gast tief im Haus verschanzt hat oder es sich um einen Massenbefall handelt. Ist zum Beispiel der Dachstuhl von Holzwürmern besiedelt, helfen meist nur noch Profis - zum Beispiel mit einer Begasung des gesamten Raumes. Dies ist allerdings ein höchst kostspieliges Unterfangen. Auch um größere Kakerlakenansammlungen wieder loszuwerden, bedarf es meist der Hilfe eines professionellen Schädlingsbekämpfers. Kakerlaken gelten als überaus widerstandsfähig und schwer zu entfernen - die Bekämpfung nimmt längere Zeit in Anspruch, da sonst die Gefahr besteht, dass die Schädlinge in Rohren, Schächten oder abgelegenen Winkeln überleben. Bei Ratten greifen professionelle Schädlingsbekämpfer auch auf Hightech-Lösungen zurück, etwa digitale Mehrfachfallen mit Sensoren und Kameras, die sofort auf Aktivitäten reagieren.

Anna Katharina Fricke

BEFALL IM MIETSHAUS

Vermieter müssen gemäß § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches ihrem Mieter den Wohnraum in einem Zustand überlassen, der dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht. Dieser Zustand muss zudem während der gesamten Mietdauer erhalten werden. Insbesondere ist der Vermieter bei bauseitigen Umständen für einen Schädlingsbefall verantwortlich. Ein bauseitig verursachter Schädlingsbefall ist ein Mangel und berechtigt den Mieter zur Mietminderung und gegebenenfalls Schadenersatzforderung.

Aber auch der Mieter hat die Pflicht, die gemieteten Räume ausreichend zu reinigen und zu belüften, sodass sich keine Schädlinge einnisten und ausbreiten können. Im Streitfall muss vor Gericht bewiesen werden, wessen Sphäre der Befall zuzuordnen ist und wer für die Kosten aufkommen muss.

Kosten für Schädlingsbekämpfung auf Gemeinschaftsflächen, wie Treppenhaus oder Hof, können als Betriebskosten umgelegt werden. Das gilt allerdings nicht für einmalig anfallende Kosten, zum Beispiel für die Taubenvergrämung. Laufende Kosten dürfen laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) dagegen umgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist es möglich, beispielsweise Kosten für Rattenfallen und Gift als Betriebskosten anzusetzen, wenn eine regelmäßige Bekämpfung erfolgt. Dies ist insbesondere dort sinnvoll, wo Ratten in der Umgebung - etwa bei Mülltonnen, in Schuppen oder Hausfluren - ein nicht unübliches Problem darstellen, da sie sich stark vermehren können.

Bestandsbauten werden oft „gekauft wie besehen“

Alte Häuser haben ihren Charme, aber auch Schönheitsfehler und Mängel. Viele Käufer merken das erst nach dem Einzug und fragen sich dann: Muss das nicht noch der Verkäufer in Ordnung bringen? Hätte er mich darauf nicht hinweisen müssen? Seltener als gedacht, meint dazu der Verband Privater Bauherren (VPB), denn im Kaufvertrag werden die Gewährleistungsansprüche oft wirksam ausgeschlossen. Formulierungen wie „gekauft wie besehen“ deuten darauf hin. Auf offensichtliche Mängel wie feuchte Wände beispielsweise muss der Verkäufer nicht extra hinweisen, sie sind ja zu sehen. Allerdings muss der Eigentümer alle Fragen offen beantworten und er darf ihm bekannte - erhebliche - Mängel im Vorfeld auch ungefragt nicht verschweigen. Erhebliche Mängel sind so gravierend, dass sie den Käufer vom Kauf abhalten könnten. Dazu zählen beispielsweise Asbest im Haus oder Schwammbefall. Das setzt natürlich voraus, dass der Verkäufer selbst die Probleme kennt. Mancher, der ein ererbtes Haus verkauft, hat keine Ahnung, was sich darin verbirgt. Ausnahmsweise Haftung oder Rücktritt wegen arglistiger Täuschung sind nur selten möglich, weil der Käufer das kaum je beweisen kann. Besser ist vorbeugen: Käufer sollten sich bei der Besichtigung der Immobilie vom unabhängigen Bausachverständigen begleiten lassen. Fachleute wissen aus Erfahrung, wo sie je nach Gebäudetyp und -alter genauer hinsehen müssen und erkennen vieles, was dem Laien entgeht.

Landesverbandstag von Haus & Grund Baden

Der diesjährige Landesverbandstag von Haus & Grund Baden fand am 05.07.2025 in der Neckarhalle Villingen-Schwenningen statt. Gastgebender Verein war Haus & Grund Schwenningen.

Beim Landesverbandstag war Haus & Grund Freiburg mit Geschäftsführer Stephan Konrad und zwei weiteren Delegierten vertreten. Neben dem Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, war auch die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, Nicole Razavi, zu Gast.

In ihrem Impulsvortrag plädierte Ministerin Razavi für eine verbesserte Eigentumsförderung sowie für die Beschleunigung von Bauantragsverfahren. Zudem bekannte sie offen, dass sie keine Freundin der Mietpreisbremse sei, da hierdurch kein Wohnraum geschaffen werde. Mit Blick auf die Grundsteuer äußerte sie die Hoffnung, dass es durch die Gutachterausschüsse zu einer Neubewertung von Problemgrundstücken kommt. Ministerin Razavi gestand ein, dass das aktuelle Grundsteuermodell in Einzelfällen zu erheblichen Ungerechtigkeiten führt.

Präsident Dr. Kai H. Warnecke durfte am Ende des Landesverbandstags noch den langjährigen Sprecher für Finanz- und Steuerfragen, Thomas D. Voigt, für sein jahrzehntelanges Engagement - auch beim Zentralverband - ehren. Thomas D. Voigt, der zugleich Vorsitzender von Haus & Grund Offenburg ist, schied jetzt infolge der satzungsmäßigen Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat des Landesverbands aus.

Bei den anstehenden Wahlen wurden alle Aufsichtsratsmitglieder - soweit sie noch einmal zur Wahl standen - in ihrem Amt

bestätigt. Wir freuen uns, dass unser Geschäftsführer Stephan Konrad erneut das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden im Landesverband Baden übernimmt. Haus & Grund Freiburg ist damit weiterhin mit starker Stimme im Landesverband vertreten.

Manfred Harner (Verbandsvorsitzender)



Dr. Warnecke und GF Konrad

Neues Angebot bei Haus & Grund Freiburg: Mediation Konflikte rund um die Immobilie einvernehmlich klären

In der Rechtsberatung wird von Mitgliedern immer wieder die Frage nach den Möglichkeiten einer Mediation gestellt. Doch was ist eine Mediation? Wann ist sie sinnvoll?

Ob in Mietverhältnissen oder bei der Übergabe von Immobilien innerhalb der Familie – Konflikte entstehen oft schneller, als man denkt: wegen Instandhaltung, Nebenkosten, Eigenbedarf, unausgesprochener Erwartungen oder Missverständnissen bei Schenkungen.

Statt langwieriger und belastender Auseinandersetzungen kann eine Mediation helfen, eine tragfähige Lösung zu finden – außergerichtlich, vertraulich und auf Augenhöhe.

WAS IST MEDIATION?

Ein strukturiertes Verfahren, bei dem ein neutraler Mediator beide Seiten dabei unterstützt, ihre Sichtweisen zu klären und gemeinsam eine Lösung zu erarbeiten – freiwillig und lösungsorientiert.

VORTEILE DER MEDIATION:

- Schnellere und günstigere Klärung als vor Gericht
- Vertraulichkeit – keine öffentliche Auseinandersetzung
- Dauerhafte Einigung durch gegenseitiges Verständnis

Da wir eine Mediation bei Haus & Grund Freiburg selbst nicht anbieten können, kooperieren wir ab sofort mit der in Freiburg ansässigen Rechtsanwaltskanzlei „kanzleidehmer“. Rechtsanwalt Carsten Dehmer ist ein erfahrener Mediator und zugleich Fachanwalt für Steuerrecht und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht. Zusätzlich ist Carsten Dehmer zertifizierter Testamentsvollstrecker.

Da RA Dehmer bereits für Haus & Grund tätig war, sind ihm die typischen Probleme von Immobilieneigentümern bestens bekannt.

Exklusive Vorteile für Mitglieder von Haus & Grund Freiburg:

- Bevorzugte Terminvergabe
- Sonderkonditionen
- Zugang zu geprüften Partnern (z. B. Juristen, Notare)

Sie haben Interesse an einer Mediation? Melden Sie sich bei uns auf der Geschäftsstelle (Tel. 0761 380 56-0). Wir vermitteln den Kontakt!

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 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)

Sonder-Beratungstag Immobilienverkauf am 24.09.2025

Jetzt Termin sichern!

Die Haus & Grund Immobilien GmbH Freiburg führt am 24.09.2025 wieder einen Sonder-Beratungstag zum Thema „Immobilienverkauf“ durch.

Für viele Eigentümer ist der Verkauf ihres Hauses oder der Wohnung eine sehr emotionale Entscheidung. Umso wichtiger ist es, bei einem Immobilienverkauf einen vertrauensvollen und kompetenten Partner an seiner Seite zu wissen.

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

Lassen Sie sich zu allen Fragen rund um das Thema „Immobilienverkauf“ durch unsere Expertin, Frau Manja Krüger, ohne jegliche Verpflichtung beraten.

Der Verkauf einer Immobilie setzt nicht nur ein gewisses Maß an Planung voraus. Regelmäßig stellt sich auch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und dem realistischen Verkaufspreis. Der Markt ist ständig in Bewegung.

Lassen Sie sich durch die Haus & Grund Immobilien GmbH seriös informieren. Gehen Sie nicht den allgegenwärtigen Lockvogelangeboten „kostenloser Bewertungen“ auf den Leim!

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

RA Stephan Konrad (Geschäftsführer)

Preisindex für die Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) beträgt aktuell:

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR DEUTSCHLAND**

Juni 2025, **121,8**

**VERBRAUCHERPREISINDEX
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG**

Juni 2025, **121,7**

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

Die Indexveränderungen von einem Zeitpunkt zum anderen – berechnet als Veränderung in Prozent – errechnen sich nach der Formel: $\frac{(\text{neuer Indexstand} \times 100)}{\text{alter Indexstand}} - 100$

Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahrs unabhängig.

BASISZINSSATZ

Der für die Berechnung der Verzugszinsen maßgebliche Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches beträgt für den Zeitraum vom 01.07.2025 bis 31.12.2025 **1,27%**.

Der Verzugszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB beträgt **6,27%**, nach § 288 Abs. 2 BGB **10,27%**.

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



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

Anzeigenschluss für die nächste Ausgabe: 25.08.2025

Verlagsprogramm

VERTRÄGE UND FORMULARE VON HAUS & GRUND FREIBURG

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

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

Passwort: 79098

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

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

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

IMPRESSUM

Freiburger Hausbesitzer-Zeitung

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

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



BESTELLUNGEN PER POST AN

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

Alle Preise inkl. Mwst, zzgl. Versandkosten.

Vor- und Nachname

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Telefon

Mitgliedsnummer

Datum und Unterschrift



**Mietverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Sichere Mietverträge für Wohnraum, Gewerbe und Eigentumswohnungen.

Auszug unserer Leistungen:

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

www.mietvertrag-hausundgrund.de



Haus & Grund®

Eigentum, Schutz, Gemeinschaft,
Freiburg





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

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

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

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

ISO-TEC®
IMMER BESSER.



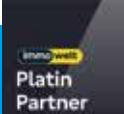
Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg



Verkaufen - Vermieten - Verwalten
Wir unterstützen Sie umfassend!

Tel.: 0761 389560-0

www.haus-grund-freiburg.de



Klar adolf
Sanitärtechnik

seit 1870

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

*Können wir.
Machen wir.*

www.veeser.biz



Veeser
Putz · Stuck · Trockenbau

Straßburger Str. 5 · 79110 Freiburg i. Br.
0761/8 10 41 FAX 86834
veeser.putz@t-online.de

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

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

BENDER 
WERBE-GMBH
Anzeigen • Verkehrsmittelwerbung • Plakatierung

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